

JAARVERSLAG 2021



Groenwoningen Fonds

Jaarverslag 2021

- Fonds
- Werkmaatschappijen Groenwoningen
- Gecombineerde rapportage

Inhoudsopgave

Jaarverslag 2021

Pagina

Voorwoord beheerder	4
1. Kerngegevens	6
2. Profiel Groenwoningen Fonds	7
3. Verslag van de beheerder	14
4. Balans voor resultaatbestemming	20
5. Winst- en verliesrekening	21
6. Kasstroomoverzicht	22
7. Toelichting op de jaarcijfers fonds	23
8. Toelichting op de balans	27
9. Toelichting op de winst- en verliesrekening	31
10. Overige gegevens	32

Jaarcijfers SAMENGEVOEGDE WERKMAATSCHAPPIJEN GROENWONINGEN 2021

11. Samengevoegde balans voor resultaatbestemming werkmaatschappijen	37
12. Samengevoegde winst-en-verliesrekening werkmaatschappijen	38
13. Samengevoegd kasstroomoverzicht werkmaatschappijen	39
14. Toelichting op de samengevoegde jaarcijfers werkmaatschappijen	40
15. Toelichting op de samengevoegde balans werkmaatschappijen	45
16. Toelichting op de samengevoegde winst-en-verliesrekening werkmaatschappijen	51
17. Overige gegevens	52

Jaarcijfers GECOMBINEERDE RAPPORTAGE 2021

18. Gecombineerde balans voor resultaatbestemming	56
19. Gecombineerde winst-en-verliesrekening	57
20. Gecombineerd kasstroomoverzicht	58
21. Beknopte toelichting	59
22. Beknopte toelichting op de gecombineerde balans	60
23. Toelichting op de gecombineerde winst-en-verliesrekening	65

Bijlage I. Overzicht woningportefeuille per 31 december 2021	66
--	----

Voorwoord beheerder

In dit jaarverslag over de periode 2021 vindt u achtereenvolgens de balans en winst-en-verliesrekening van het Groenwoningen Fonds (het “fonds”), de samengevoegde Werkmaatschappijen Groenwoningen en de gecombineerde cijfers van beiden. Met name de gecombineerde cijfers geven een goed beeld van de resultaten van een belegging in het Groenwoningen Fonds. De in dit jaarverslag opgenomen toelichting ziet derhalve toe op deze gecombineerde cijfers.

De vierde emissie is eind april 2021 gesloten en uitgekomen op € 25,5 miljoen. Vanuit deze emissie zijn in 2021 al 43 nieuwbouwwoningen aangekocht in Middelburg en afspraken zijn gemaakt voor de aankoop van 64 appartementen in Geldrop en Haarlem. De verwachting is dat deze projecten begin 2022 definitief worden gecontracteerd. Vanuit de vierde emissie worden in 2022 nog verdere aankopen verwacht van een aantal interessante woningprojecten voor de verdere groei van het fonds. De portefeuille bestaat per 31 december 2021 uit 549 woningen, waarvan 482 woningen in exploitatie en 67 in realisatie. De 67 woningen in realisatie worden in de loop van 2022 opgeleverd.

Het eerste kwartaal 2022 is gedreven door hogere inflatieverwachtingen, de inval van Rusland in Oekraïne en aanpassing in het opkoopbeleid van de ECB, waardoor de kapitaalmarktrente sterk is opgelopen. Hoewel het fonds al voor een substantieel deel van de portefeuille langjarig gefinancierd is, kan afhankelijk van de exacte ontwikkelingen een stijging van de rente of een stijging van de marktprijs voor nog aan te kopen woningprojecten uiteindelijk ook leiden tot een lager direct exploitatieresultaat binnen het fonds. Dit zal dan wel (deels) gecompenseerd worden door hogere huurinkomsten uit hoofde van hogere inflatie (en huurindexatie). Daarnaast blijft het woningtekort onverminderd groot en is niet de verwachting dat dit op korte termijn opgelost zal worden. De impact van bovenstaande ontwikkelingen houden we scherp in de gaten.

Het resultaat van het fonds over 2021 is uitgekomen op € 16,8 miljoen en de huurinkomsten zijn verder gestegen naar € 5,3 miljoen. De woningportefeuille is in 2021 zeer sterk gestegen met 13% ten opzichte van ultimo 2020. Dit heeft geresulteerd in een positieve herwaardering van € 19,2 miljoen van de woningportefeuille eind 2021. Op het gerealiseerde resultaat van € 16,8 miljoen is de winstdeling van de beheerder over 2021 van € 3,3 miljoen in mindering gebracht.

De ontwikkeling van het (exploitatie-) resultaat en de intrinsieke waarde van het fonds zijn positief en het uitgekeerde interim-dividend kan ruimschoots worden gedekt door de ontvangen huurinkomsten en de herwaardering van de portefeuille. De intrinsieke waarde per participatie van het fonds is verder gestegen naar € 6.041 per eind december 2021 (ultimo 2020: € 5.390). Voor de bepaling van de handelskoers is een positieve correctie van € 279 op de intrinsieke waarde gemaakt in verband met de in de waardering opgenomen overdrachtsbelasting, die gedurende de verwachte beleggingstermijn (van tien jaar) opgebouwd wordt. De gecorrigeerde intrinsieke waarde komt daarmee uit op € 6.320 per participatie.

De handelskoers is per 21 februari 2022, vooruitlopende op de publicatie van de jaarrekening, al vastgesteld op € 6.300 per participatie (was € 5.650 per participatie). Voor nadere informatie inzake de bepaling van de handelskoers wordt verwezen naar de toelichting op de gecombineerde balans onder het Eigen Vermogen.

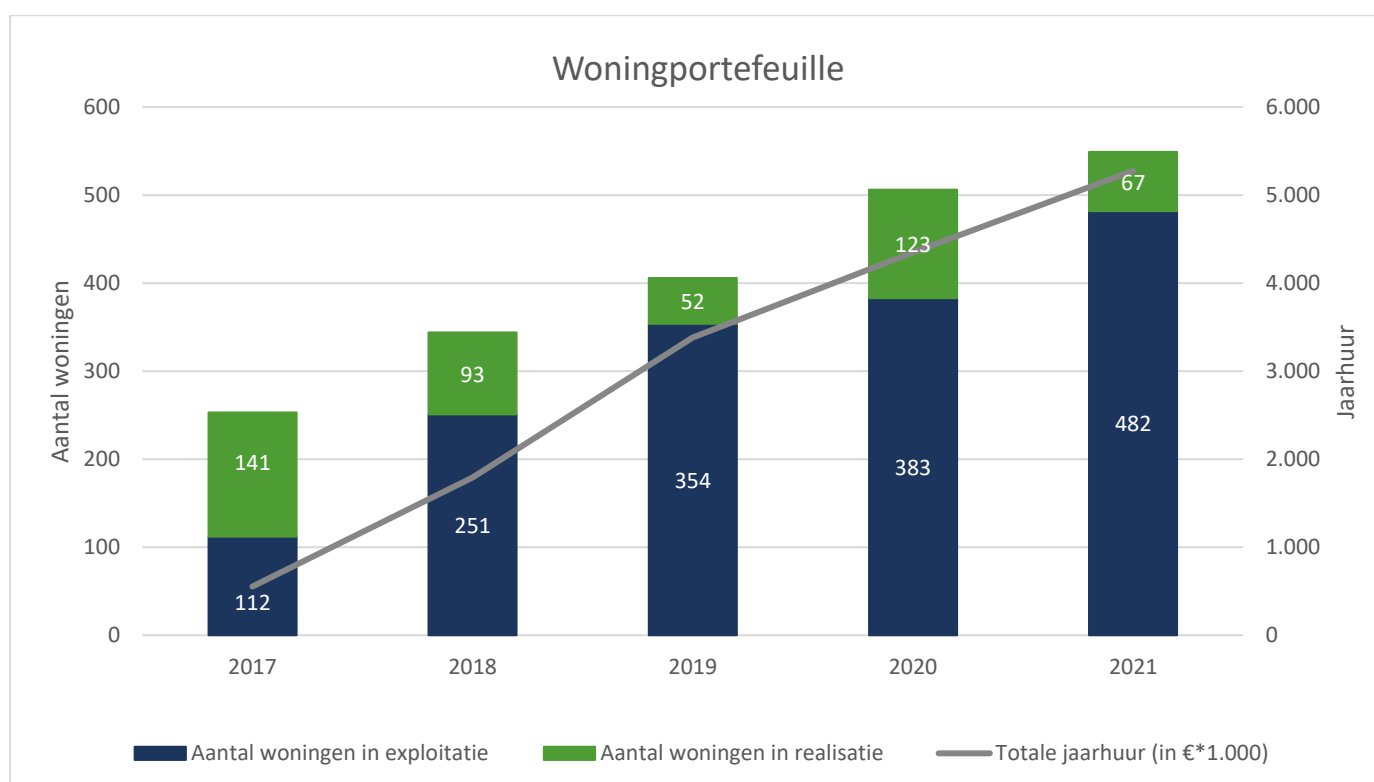
Belangrijkste ontwikkelingen gedurende 2021:

- De waarde van de woningportefeuille is met 13% gestegen ten opzichte van ultimo 2020.
- Aankoop 43 woningen in Middelburg, deze woningen zijn opgeleverd en volledig verhuurd.
- 56 woningen in Leerdam, Vlijmen en Tilburg opgeleverd en volledig verhuurd.
- Alle 482 woningen in exploitatie zijn per 31 december 2021 volledig verhuurd.
- Voor een bedrag van € 20 miljoen aan nieuwe beleggingsfinancieringen getekend in 2021 voor projecten in Leerdam, Enschede, Vlijmen, Middelburg en Tilburg.
- Afspraken gemaakt voor de aankoop van 64 appartementen in een tweetal projecten in Haarlem en Geldrop. Begin 2022 is het contract voor de aankoop van 24 appartementen in Haarlem definitief getekend.
- Eind 2021 voldoet het fonds nog steeds aan de voorwaarden voor de fiscale status van groenfonds.

Baarn, 25 april 2022

1. Kerngegevens

	2017	2018	2019	2020	2021
Vastgoed					
Projecten in exploitatie	9	18	23	24	29
> Aantal verhuurbare woningeenheden	112	251	354	383	482
Projecten in realisatie	9	5	3	6	3
> Aantal verhuurbare woningeenheden	141	93	52	123	67
Totaal aantal projecten	18	23	26	30	32
Totaal aantal woningen	253	344	406	506	549
Financieel (in x € 1.000)					
Omvang beleggingen	40.156	64.177	95.826	121.845	164.963
Schuld aan kredietinstellingen	10.970	26.497	43.230	50.661	71.486
Loan-to-Value	27%	41%	45%	42%	43%
Verhuur (in x € 1.000)					
Totale jaarhuur	554	1.793	3.381	4.349	5.276
Exploitatiekosten	144	436	426	615	760
Exploitatiekosten als % van de jaarhuur	26,0%	24,3%	12,6%	14,1%	14,4%
Participanten					
Aantal participaties (einde verslagperiode)	7.249	10.735	13.561	17.206	18.288
Intrinsieke waarde (in €)	4.770	4.996	5.165	5.390	6.041
Gecorrigeerde intrinsieke waarde (in €)					6.320
Handelskoers (in €)	5.000	5.000	5.250	5.400	6.300
Resultaat per participatie	-7	399	434	352	922



2. Profiel Groenwoningen Fonds

Het Groenwoningen Fonds, opgericht op 25 februari 2016, biedt zowel particuliere beleggers als rechtspersonen de mogelijkheid te beleggen in een portefeuille van duurzame en zeer energiezuinige Nederlandse huurwoningen. Het fonds en haar beheerder staan onder toezicht van de Autoriteiten Financiële markten (AFM). De website van het Groenwoningen Fonds is groenwoningenfonds.nl.

2.1 Kenmerken

Doelstelling

Het fonds heeft als doel, via de door het fonds uitgegeven winstdelende leningen aan de werkmaatschappijen, het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van het vermogen van het fonds in de woningportefeuille, die conform de Regeling Groenprojecten 2016 in hoofdzaak uit huurwoningprojecten met een groenverklaring bestaat, teneinde de participanten te doen delen in de inkomsten en de vermogenswinsten die voortvloeien uit deze belegging, alles in de ruimste zin.

Beleggingsbeleid

Voor het verwezenlijken van de beleggingsdoelstelling wordt bij de opbouw en het beheer van de woningportefeuille het in volgende paragraaf omschreven beleggingsbeleid gevolgd.

Woningportefeuille

Het fonds belegt via meerdere winstdelende leningen aan Werkmaatschappijen Groenwoningen (de “werkmaatschappijen”), voor minimaal 70% in nieuwe complexen van huurwoningen met een groenverklaring (inclusief bijbehorende garages en/of parkeerplaatsen).

Dit betreft zowel gereguleerde, te liberaliseren als vrije sector huurwoningen. De maandelijkse huur ligt tussen € 700 (gereguleerde huurwoningen) en € 1.300 (vrije sector huurwoningen). De nadruk ligt op woningcomplexen met een aankoop prijs tussen € 2.000.000 en € 12.000.000, zodat een goed gespreide woningportefeuille wordt opgebouwd.

Bij voorkeur wordt belegd in grondgebonden woningen, doch appartementen worden zeker niet uitgesloten. Deze voorkeur komt voort uit het feit dat de ontwikkelingen ten aanzien van modulaire bouw en energiereductie van grondgebonden woningen veel verder zijn dan bij appartementen.

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.
- Net 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.
- Die hun fiscale voordeel voor groene beleggingen nog niet (volledig) hebben benut.

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 Groenwoningen Fonds

- Het geprognosticeerde interim- dividend (op basis van deelnamesom van € 5.400) bedraagt 5,1% tot ultimo 2024.
- Defensieve belegging in energiezuinige en duurzame Nederlandse nieuwbouwwoningen.
- Landelijke gespreide vastgoedportefeuille.
- Hypothecaire financiering van maximaal 60%.

Fiscale aspecten

Het fonds is voor Nederlandse fiscale doeleinden non-transparant. Deze fiscale non-transparantie van het fonds is afgestemd met de Belastingdienst. Dit betekent dat het fonds zelf belastingplichtig is voor de vennootschapsbelasting en jaarlijks zelfstandig aangifte vennootschapsbelasting doet. Daarbij past zij het fiscale beleggingsinstellingenregime toe - hetgeen resulteert in een vennootschapsbelastingtarief van 0%. Een van de geldende voorwaarden voor de toepassing van het fiscale beleggingsinstellingenregime is dat het jaarresultaat binnen acht maanden na afloop van het boekjaar door het fonds wordt uitgekeerd aan de participanten.

De belastingheffing bij een individuele participant m.b.t. de deelgerechtigdheid in het fonds is afhankelijk van de individuele fiscale positie en de omvang van de deelgerechtigdheid van de participant in het fonds. Iedere participant doet jaarlijks zelfstandig aangifte voor de inkomstenbelasting (particulier of IB-ondernemer) of vennootschapsbelasting (vennootschappelijke ondernemer).

De toepassing van het fiscale beleggingsinstellingenregime door het fonds is ter meerdere zekerheid voor de participanten eveneens afgestemd met de Belastingdienst.

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.

Voor groene beleggingen geldt een vrijstelling in de inkomstenbelasting. Voor de berekening van deze vrijstelling kan de belegger in 2021 (boven de algemene heffingsvrijstelling) nog eens maximaal € 60.429 per belastingplichtige (€ 120.858 voor fiscale partners) aan groene beleggingen, zoals participaties in het fonds, buiten beschouwing laten. Dit geeft de particuliere belegger een fiscaal voordeel van 0,54% tot 1,58%, exclusief heffingskorting box 1 van 0,7% per jaar over de in box 3 buiten beschouwing gelaten groene beleggingen.

Naast bovengenoemde vrijstelling geniet de particuliere belegger daarenboven een heffingskorting in box 1. Deze heffingskorting is 0,7% van de vrijgestelde groene beleggingen in box 3.

Het totale voordeel voor de Nederlandse particuliere belegger bedraagt daarmee maximaal 2,28% over zijn groene beleggingen. Wanneer een particuliere belegger groene beleggingen heeft die de vrijstellingsbedragen overstijgen, dan wordt geen voordeel ontvangen over het meerdere.

Alleen particuliere beleggers waarbij (i) de groene vrijstelling al (deels) is gebruikt, (ii) de belegging wordt gerekend tot het ondernemersvermogen, (iii) waarbij sprake is van een aanmerkelijk belang of (iv) waarbij het resultaat van de belegging in het fonds valt onder “resultaat uit overige werkzaamheden” profiteren niet (geheel).

Participanten/rechtspersonen

In Nederland gevestigde, aan Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen, participerende rechtspersonen (zoals de N.V. en de B.V.) zijn naar huidig recht in 2021 onderworpen aan vennootschapsbelasting naar een tarief van 15% over de eerste € 245.000 belastbare winst en 25% over het meerdere.

Financiering

De aankopen van het fonds worden deels met eigen vermogen en deels met vreemd vermogen gefinancierd. Het financieringsbeleid is erop gericht zowel de rentelasten als de renterisico's zo veel mogelijk te beperken. De maximale financiering van het fonds is 60% van de balanswaarde van de aangekochte woningen. De exacte verhouding tussen eigen en vreemd vermogen hangt onder andere af van de kosten van de financiering, de mogelijkheid tot het verkrijgen van financiering en de fiscale wet- en regelgeving. De beheerder van het fonds bepaalt op continue basis het beleid omtrent de juiste verhouding tussen het eigen en vreemd vermogen aan de hand van bovenstaande factoren en de verwachtingen daaromtrent.

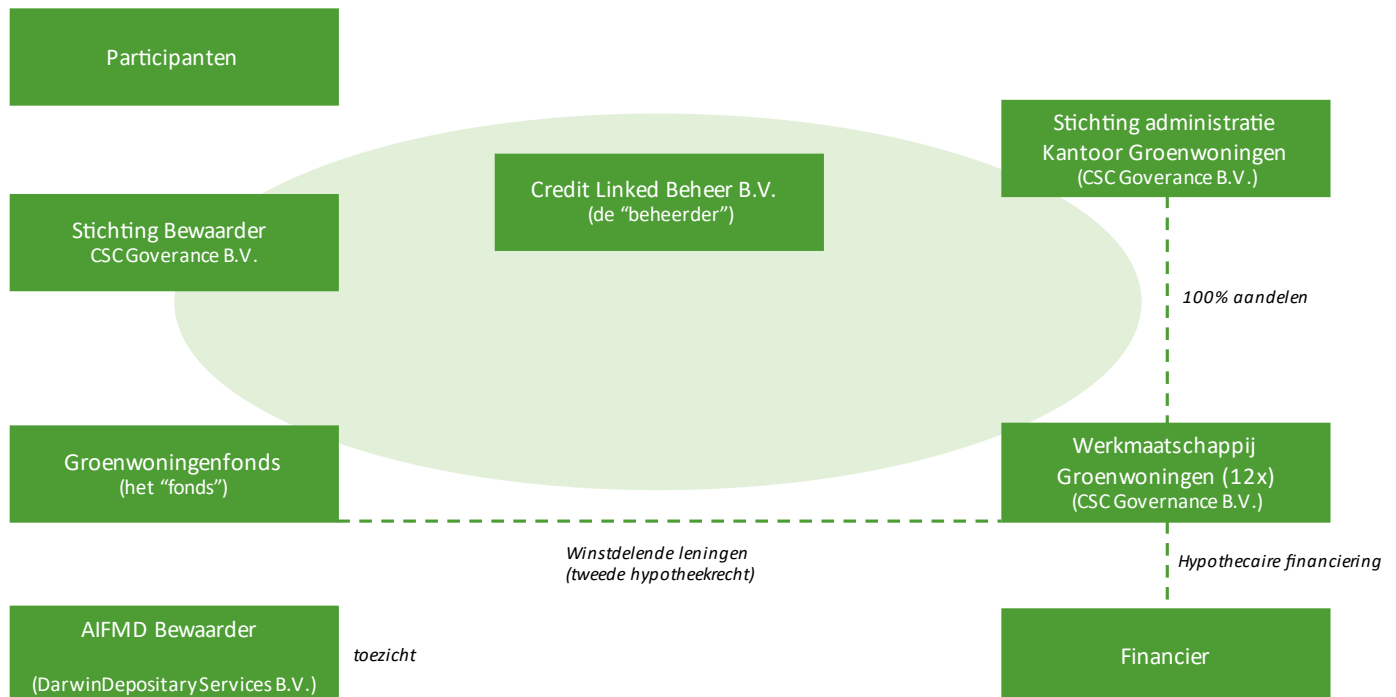
Taxatie van de woningportefeuille

De intrinsieke waarde is gebaseerd op de jaarlijks uit te voeren waardering door een onafhankelijke taxateur. Daarbij wordt elk jaar een derde van de portefeuille opnieuw getaxeerd volgens de comparatieve, huurwaardekapitalisatie- en discounted cashflow-methode. De uitkomsten van de verschillende methoden worden met elkaar vergeleken, waarna de uiteindelijke taxatiewaarde wordt vastgesteld. Het is aan de taxateur om te komen tot een consistente eindbeoordeling, in lijn met de "28 Aanbevelingen voor taxeren en taxatierapporten", zoals gepubliceerd door het Platform Taxateurs en Accountants.

De beheerder van het fonds geeft opdracht tot de taxatie van de specifieke woningcomplexen, daarbij rekening houdend met het feit dat elk woningcomplex minimaal eens in de drie jaar op deze wijze wordt getaxeerd. Aldus wordt de gehele woningportefeuille minimaal een keer in de drie jaar getaxeerd. Het overige deel van de woningportefeuille (twee/derde) wordt door de externe taxateur gewaardeerd op basis van een cijfermatige actualisering van de bij de vorige taxatie gehanteerde rekenmodellen.

2.2 Structuur van het Groenwoningen Fonds

Het Groenwoningen Fonds biedt zowel particuliere beleggers als rechtspersonen de mogelijkheid, via de uitgifte van winstdelende leningen, te beleggen in een portefeuille van duurzame en zeer energiezuinige Nederlandse huurwoningen.



Om mogelijke belangenconflicten niet in de hand te werken zijn de aandelen van de Werkmaatschappijen Groenwoningen om niet overgenomen door de nieuwe stichting genaamd Stichting Administratiekantoor Groenwoningen. Deze stichting wordt bestuurd door CSC Governance B.V.. Stichting Administratiekantoor Groenwoningen is houdster van de aandelen van de werkmaatschappijen en zal ook houdster worden van toekomstig op te richten werkmaatschappijen. Het Groenwoningen Fonds belegt in winstdelende leningen met de woningportefeuille als onderpand. De woningportefeuille wordt in aparte werkmaatschappijen aangehouden.

In het jaarverslag over het boekjaar 2021 vindt u achtereenvolgens de jaarcijfers van het Groenwoningen Fonds, de samengevoegde jaarcijfers van de Werkmaatschappijen Groenwoningen en de gecombineerde jaarcijfers van beiden. Met name de gecombineerde jaarcijfers geven een goed beeld van de resultaten van een belegging in het Groenwoningen Fonds.

STICHTING BEWAARDER

Aangezien het fonds geen rechtspersoon is, kan zij geen goederen in eigendom hebben of verplichtingen aangaan. Om die reden wordt de woningportefeuille in eigendom gehouden en alle verplichtingen aangegaan door een speciaal daartoe opgerichte, van de beheerder onafhankelijke entiteit, te weten de Stichting Bewaarder. De vermogensbestanddelen van het fonds behoren hierdoor in juridische zin niet tot het vermogen van de beheerder en/of de participanten. De Stichting Bewaarder is derhalve aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die zijn of worden aangegaan door het fonds.

De Stichting Bewaarder zal het eigendom van de woningportefeuille (en eventuele andere zaken die behoren tot het vermogen van het fonds) verkrijgen en houden en zal rechthebbende zijn van de rechten die onderdeel vormen van de vermogensbestanddelen van het fonds. Alle verplichtingen ter zake het vermogen van het fonds worden op naam van de Stichting Bewaarder aangegaan, één en ander voor rekening en risico van de participanten en zoals is bepaald in de fondsvoorwaarden. De participanten, naar rato van het aantal participaties dat zij houden, hebben een (niet nominale) vordering op de Stichting Bewaarder ter grootte van het vermogen van het fonds die uitsluitend opeisbaar is in verband met de vereffening (na ontbinding) van het fonds.

Alle kosten en baten welke de Stichting Bewaarder als juridisch eigenaar in rekening zijn of worden gebracht dan wel ontvangt ter zake van de activa en passiva van het fonds, het beheer en exploitatie van het fonds komen ten laste dan wel ten gunste van het vermogen van het fonds. Overboekingen ten laste van de bankrekening van de Stichting Bewaarder dienen te allen tijde te worden geaccordeerd door zowel de Stichting Bewaarder als de beheerder.

In de fondsvoorwaarden wordt onder meer vastgelegd dat de juridische eigendom met betrekking tot de woningportefeuille in bewaring wordt gegeven aan de Stichting Bewaarder en dat de Stichting Bewaarder optreedt in het belang van de participanten. Bij de verkoop en vervreemding van de woningportefeuille dient ook de Stichting Bewaarder voor akkoord te tekenen.

Het bestuur van de Stichting Bewaarder wordt gevormd door CSC Governance B.V., een Nederlandse dienstverlener voor zakelijke en particuliere klanten op het gebied van trustactiviteiten en administratie. CSC Governance B.V. staat onder toezicht van DNB. Het bestuur van de Stichting Bewaarder bepaalt het dagelijks beleid van de Stichting Bewaarder en is onafhankelijk van - en niet gelieerd aan - de beheerder.

Bij de bewaring zal de Stichting Bewaarder in het belang van de participanten handelen. Behoudens beperkingen bij of krachtens de Wft kan de Stichting Bewaarder zijn werkzaamheden in het kader van de bewaring uitbesteden aan derden. Derden kunnen handelen als bestuurder van de Stichting, indien aangesteld als procuratiehouder door het bestuur van de Stichting en mits zij voldoen aan de eisen die de Wet op het financieel toezicht stelt op het gebied van integriteit, betrouwbaarheid en vakkenis. Dit heeft geen verdere gevolgen voor de participanten in het fonds.

AIFMD BEWAARDER

Naast de Stichting Bewaarder als bewaarder van de activa van het fonds opereert de alternatieve AIFMD Bewaarder als toezichthouder van het fonds. De taken van de AIFMD Bewaarder zijn:

- Het controleren en reconciliëren van kasstromen en rekeningen.
- Eigendomsverificatie en -registratie van de activa van het fonds.
- Het controleren van de waardering van de activa van het fonds.
- Toezicht houden op diverse processen van het fonds en haar beheerder.
- Toezicht houden op de uitvoering van het beleggingsbeleid.

Bij het niet nakomen van de verplichtingen van de beheerder en/of het handelen in strijd met het in dit prospectus beschreven beleggingsbeleid dan wel bij constatering van onregelmatigheden zal door de AIFMD Bewaarder contact worden opgenomen met de beheerder. Indien dit niet leidt tot een aanvaardbare oplossing kan de AIFMD Bewaarder haar bevindingen vervolgens melden aan de AFM en de participanten van het fonds.

Darwin Depositary Services B.V. zal optreden als AIFMD Bewaarder. Als AIFMD Bewaarder heeft Darwin Depositary Services B.V. de verantwoordelijkheid in het belang van het fonds en de participanten te handelen.

2.3 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 Venootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Soest, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 56583656.

De organisatie, die inmiddels uit 43 medewerkers bestaat, heeft ruim 2.700 woningen aangekocht, gespreid over meer dan 100 locaties in Nederland met een totaal beheerd vermogen van meer dan € 850 miljoen. De gemiddelde bezettingsgraad van de woningen in beheer bedraagt 99%.

De directie van Credit Linked Beheer bestaat inmiddels uit 4 door de toezichthouder getoetste dagelijks beleidsbepalers, te weten:

- Eduardo Alvarez (Algemeen Directeur)
- Felice de Jongh Swemer (Directeur Bedrijfsvoering en Risk & Compliance)
- Hans Reijersen van Buuren (Directeur Vastgoed) *
- Roy Stege (Financieel en Commercieel Directeur) *

* Per 11 februari 2022 door AFM goedgekeurd als dagelijks beleidsbepaler.

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 heer P.P.M. Valk is per 1 april 2022 afgetreden als commissaris en zal in de loop van 2022 vervangen worden door een nieuwe commissaris na toetsing en goedkeuring door de AFM.



3. Verslag van de beheerder

De Nederlandse woningmarkt

Economie

De Nederlandse economie groeide in 2021 met 4,8%. De krimp van 3,8% in 2020 is hierbij weer ingehaald. De groei is onder meer te danken dat huishoudens en de overheid meer geld uitgaven en dat Nederland meer producten exporteerde naar het buitenland. In het laatste kwartaal van 2021 groeide het Nederlands bruto binnenlands product (BBP) met bijna 1% ten opzichte van het kwartaal hiervoor, dat is een kleinere groei dan in de kwartalen ervoor, die kleiner groei heeft vooral te maken met de lockdown die halverwege december werd ingevoerd schrijft het CBS.

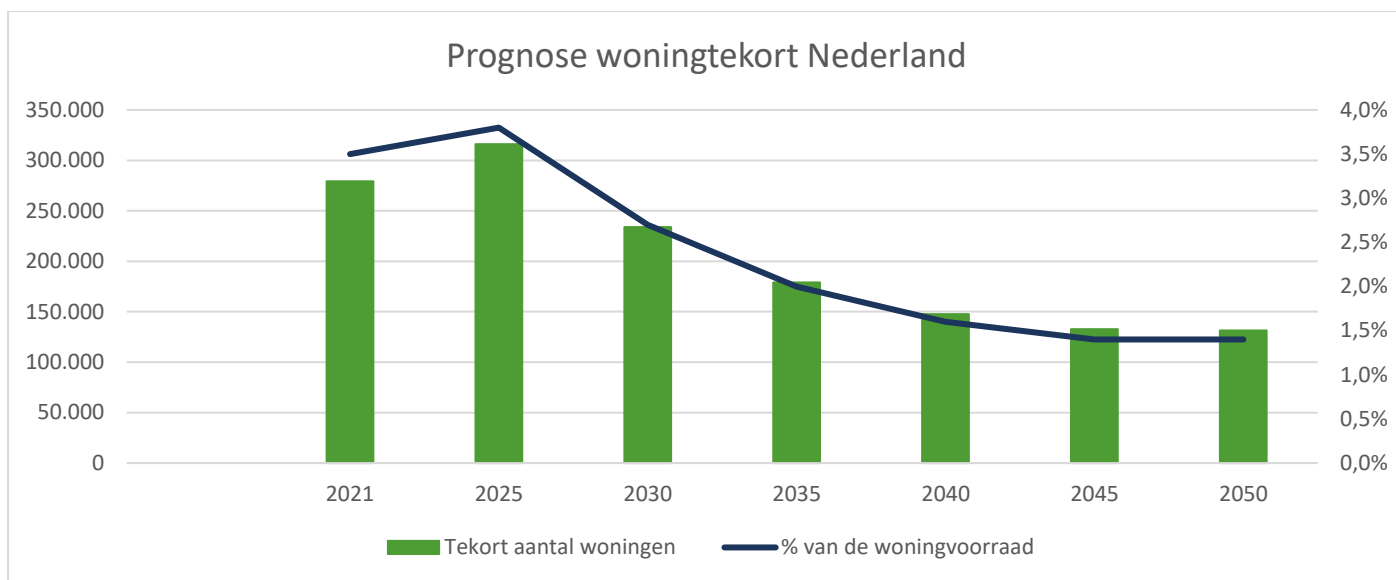
Nu de restricties rondom Coronavirus ten einde lopen zal de Nederlandse economie verder herstellen. De raming van de economische groei voor 2022 is volgens Rabobank 2,9%. De economie is steeds beter in staat om zich aan te passen aan de Coronacrisis. Mensen raken gewend aan thuiswerken, verder zijn er ook ondernemers die hun activiteit aanpassen als reactie op de corona realiteit. Voor 2022 gelden wel nog enkele uitdagingen om de verwachte groei te bereiken. Hoog oplopende inkoopkosten in de bouw en daardoor dus stijgende prijzen voor eindafnemers, verstoringen in de internationale toeleveringsketens, oplopende inflatiecijfers en stijgende rentes op de kapitaalmarkt zullen de komende tijd een uitdaging worden. Begin 2022 is gedreven door hogere inflatieverwachtingen, de inval van Rusland in Oekraïne en aanpassing in het opkoopbeleid van de ECB de kapitaalmarktrente sterk opgelopen.

Woningmarktontwikkelingen

Het woningtekort blijft onverminderd groot. Er is een tekort van ruim 279.000 woningen (3,5% van de woningvoorraad), Het rijk heeft zich tot doel gesteld om het woningtekort terug te brengen tot 2% in 2035. De verwachting is dat met een tekort van 2% de woningmarkt een gezonde spanning kent. Terugbrengen van het tekort naar 0% zou een volledig ontspannen woningmarkt betekenen maar dit wordt als een onwenselijk situatie gezien omdat dit in slechte delen van de voorraad met leegstand en bijbehorende problemen gepaard gaat.

Verwacht wordt dat de woningvoorraad in de komende vijf jaar in totaal met 389.000 woningen uitbreidt, gemiddeld 78.000 woningen per jaar. In 2021 zijn er circa 72.000 vergunningen afgegeven. De woningproductie is dus in 2021 op peil gebleven maar voor 2022 wordt een daling verwacht naar 69.000 woningen waarna dit zal oplopen tot 100.000 woningen in 2026 volgens Capital Value.

Men verwacht dat de gewenste woningbouwproductie van 100.000 woningen per jaar zonder koerswijziging niet zal worden gehaald. Dit doordat gemeenten, de bestuurslaag die over het toekennen van bestemmingsplannen gaat, en hun bestaande inwoners onvoldoende belang hebben bij meer nieuwbouw en doordat er meer belemmeringen zijn die het lastig maken om buiten de bestaande bebouwde kom te verbouwen aldus Rabobank. Verder loopt de schaarste aan mankracht en bouwmaterialen bij bouwbedrijven snel op.



Gebruikersmarkt

Er is nog steeds sprake van een forse krapte in het middenhuursegment (maandhuur tussen de € 752 - € 1.000). Door de nog steeds stijgende woningprijzen zijn steeds meer mensen aangewezen op de huurmarkt. Grote groepen huishoudens, waaronder politieagenten, docenten en verpleegkundigen, hebben steeds meer moeite om een geschikte en betaalbare huurwoning te vinden in met name de grote steden. Deze groep verdient vaak te veel voor een sociale huurwoning maar te weinig voor een betaalbare koopwoning waardoor er steeds vaker uitgeweken wordt de vrije sector woningen.

In het regeerakkoord is een aantal relevante beleidsvoornemen opgenomen. Waaronder dat middeldure huurwoningen een vorm van huurprijsbescherming krijgen, zodanig dat wonen voor middeninkomens betaalbaar wordt en dat het rendabel blijft voor institutionele beleggers om in deze woningen te investeren. Een van de mogelijke maatregelen zou het doortrekken van het woningwaarderingstelsel kunnen zijn tot een bepaald puntenaantal voor de vrije sector. Dit woningwaarderingstelsel wordt nu gehanteerd voor gereguleerde huurwoningen. Dit betekent dat relatief kleinere woningen in de grotere steden tot € 1.000 uiteindelijk gereguleerd worden. De inschatting is dat de fondsen van Credit Linked Beheer weinig hinder van deze mogelijke maatregel zullen ondervinden. De woningportefeuille van de fondsen kent nauwelijks kleinere woningen in grotere steden, die hieronder zouden vallen. Verder moet twee-derde van de nieuwbouw huurwoningen in het betaalbare huursegment vallen (tot ongeveer 1.000 euro per maand) en maatregelen om de woningbouw te versnellen naar 100.000 woningen per jaar. De overdrachtsbelasting voor niet-woningen en op verkrijging van woningen door rechtspersonen en particulieren die niet zelf langdurig in de woningen gaan wonen, wordt verhoogd van 8% naar 9% in 2023.

Beleggingsmarkt

De woningbeleggingsmarkt blijft goed, huizenprijzen blijven stijgen maar minder uitbundig volgens Rabobank. De verwachte prijsontwikkeling in 2022 is geraamd op 12,4% voor 2022 en 3,2% voor 2023. De verwachting van Capital Value is dat het aanbod van woningen zal niet direct hard oplopen. Institutionele beleggers geven aan dat ze weinig of niets willen verkopen om meerdere redenen. Het langer aanhouden van bezit in deze opgaande markt is lucratief (een jaar wachten kan zomaar ruim 10% waardegroei opleveren). Daarnaast hebben veel instellingen een verplichting of doelstelling om het kapitaal dat vrijkomt opnieuw te investeren. Het aanbod om dat te bewerkstelligen is er niet, wat betekent dat de markt verder opdroogt.

De verwachting voor de komende jaren is dat veel instellingen steeds meer op zoek gaan naar acquisities en daardoor steeds hogere bedragen voor zullen willen geven. Dit betekent ook dat de Bruto Aanvangs Rendement (BAR) de komende jaren verder zal dalen. Het zeer beperkte risico op woningbeleggingen gecombineerd met de oplopende

concurrentie om het schaarse aanbod maakt dat beleggers steeds scherpere rendementen aandurven om toch acquisities te doen. Een punt van aandacht voor de komende periode is de oplopende rente van de afgelopen tijd in combinatie met de hogere inflatie en het voornemen van de centrale banken om de rente te verhogen. Dit zal effect hebben op de aankoop ambities van beleggers.

Afhankelijk van de exacte ontwikkelingen kan een stijging van de rente of een stijging van de marktprijs voor nog aan te kopen woningprojecten uiteindelijk ook leiden tot een lager exploitatieresultaat. Dit zal dan wel (deels) worden gecompenseerd door hogere huurinkomsten uit hoofde van hogere inflatie (en huurindexatie). Het komende jaar houden we dit scherp in de gaten wat de impact hiervan zal zijn.

Coronacrisis

De fondsen hebben nauwelijks hinder ondervonden van de gevolgen van de Coronacrisis. Taxaties laten een verdere stijging van de waardes zien. In de gehele portefeuille is nauwelijks sprake van wanbetaling en er is nauwelijks leegstand in de portefeuille. Door de financiële maatregelen van de overheid is het vertrouwen van de consumenten nog steeds goed en de vraag naar betaalbare woningen onverminderd erg groot.

Portefeuille

In 2021 is de woningportefeuille uitgebreid van 506 naar 549 woningen. Per balansdatum waren hiervan 482 woningen in beheer, waarvan 99% verhuurd. Daarnaast waren er 67 woningen in realisatie.

Woningportefeuille per 31 december 2021

- | | |
|-------------------------------|--|
| > 67 woning in realisatie | > Gemiddelde getaxeerde verwachte maandhuur ca. € 973 |
| > 482 woningen in exploitatie | > Gemiddelde maandhuur ca € 1.047 |
| > 71% grondgebonden woningen | > Gemiddelde bouwjaar 2018 na oplevering huidige projecten |
| > 29% appartementen | |

De huidige portefeuille in exploitatie (482 woningen) bestaat voor 1% uit woningen onder de liberalisatiegrens van 2021 van € 737 en voor 33% uit woningen in het segment met een huurniveau van € 737 - € 1.000 per maand. De gemiddelde bezettingsgraad bedraagt 99%.

Samenstelling woningportefeuille in exploitatie naar huursegment

< € 737 per maand	1%
€ 737 - € 1.000 per maand	33%
€ 1.000 - € 1.200 per maand	56%
€ 1.200 - € 1.400 per maand	7%
> € 1.400 per maand	2%



Voornaamste risico's en onzekerheden

De inherente risico's van het fonds liggen met name besloten in de structuur van haar externe financieringen (renterisico), de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt en daarmee de marktwaarde van haar beleggingen in exploitatie en in realisatie (marktrisico). Daarnaast speelt in beperktere mate een kredietrisico bij huurders.

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 voor de afgesloten financieringen 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 markthuurl. 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 risicorapportage 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. Uit zowel deze rapportages als de verrichte werkzaamheden door Stichting Bewaarder en de AIFMD Bewaarder zijn geen materiële tekortkomingen gebleken. De beschrijving van de werkzaamheden en verantwoordelijkheden van de Stichting Bewaarder en de AIFMD Bewaarder staan onder paragraaf 2.2 van dit verslag opgenomen.

Risico als gevolg van Coronacrisis

Naast genoemde inherente risico's kan de (nasleep van de) Coronacrisis worden genoemd als risico. Tot op de datum van dit jaarverslag heeft het fonds nauwelijks tot geen hinder ondervonden van de Coronacrisis, alhoewel door de beheerder wel actief is geanticipeerd op mogelijke negatieve gevolgen voor het fonds middels diverse scenario-analyses. Inmiddels lijkt de situatie wereldwijd te stabiliseren dankzij de vorderingen in de vaccinatiecampagne en steunmaatregelen door overheden. De afbouw van deze laatste, in combinatie met per sector verschillende vooruitzichten voor economisch herstel, kunnen in theorie zorgen voor economische vertraging en (neerwaartse) bewegingen op bijvoorbeeld de vastgoedmarkt. Op deze ontwikkelingen heeft de beheerder geen invloed, echter haar risicomanagement is dusdanig ingericht dat zij dergelijke ontwikkelingen op dagelijkse basis volgt en waar nodig actief bijstuurt op bijvoorbeeld haar investerings- en acquisitiebeleid.

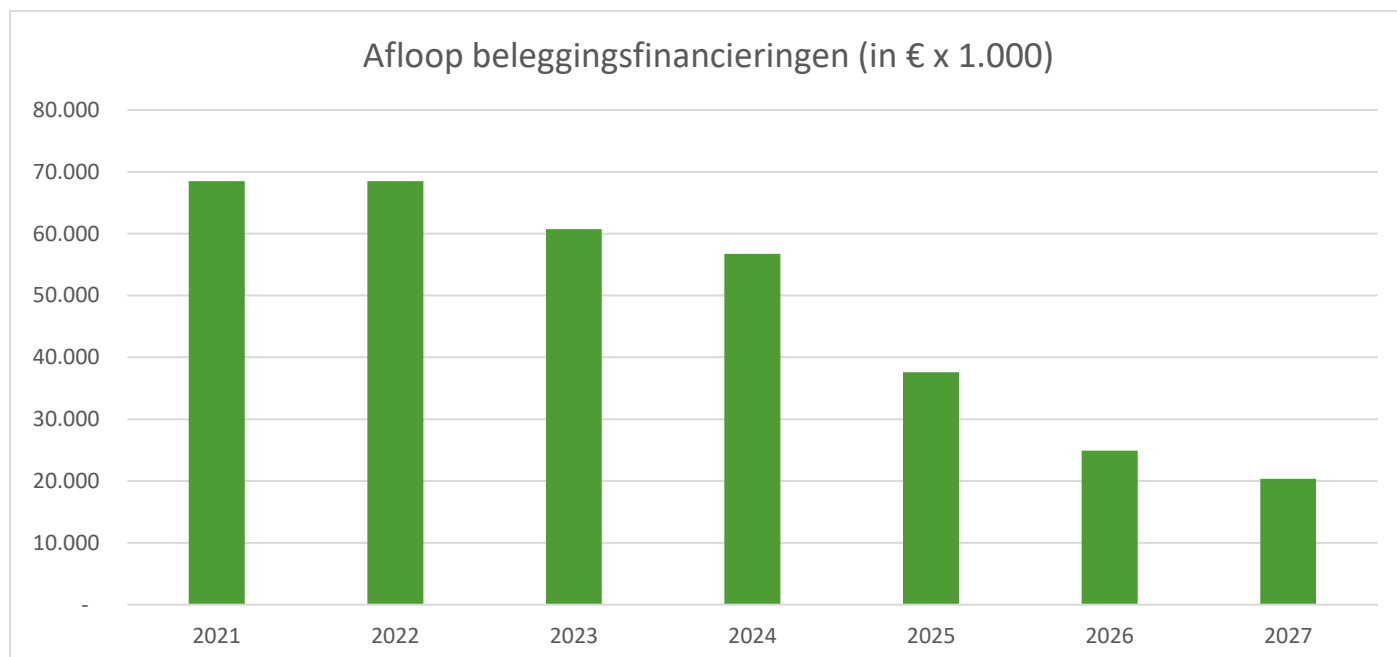
Financiering

Per 31 december 2021 stond er voor een totaal van € 68,4 miljoen aan financieringen uit, verdeeld over 21 leningen en onderverdeeld in 19 beleggingsfinancieringen en 2 bouwfinancieringen. De gewogen gemiddelde looptijd over de beleggingsfinancieringen was 3,75 jaar en de gewogen gemiddelde rente bedroeg 2,24%.

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 2021 zijn nieuwe beleggingsfinancieringen afgesloten met ING Real Estate Finance voor een bedrag van € 20 miljoen en begin 2022 is de omzetting van de twee bouwfinancieringen voor de projecten in Bergen op Zoom en Nieuwegein naar een beleggingsfinanciering van € 7 miljoen afgesloten.

Deze nieuwe financieringen in combinatie met de 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 van de huidige beleggingsfinancieringen per ultimo 2021 opgenomen:



Emissies

In het najaar 2020 is de 4^e emissie van het fonds gestart, waarbij verdere groei van het fonds en de woningportefeuille heeft plaatsgevonden. De emissie is eind april 2021 gesloten voor € 25,5 miljoen aan inschrijvingen en inleg van participanten.

Dividend

Het fonds streeft naar een evenwichtige ontwikkeling van de dividenduitkeringen. Het interim-dividend wordt zodanig vastgesteld dat deze over een langere periode constant kan blijven dan wel toenemen. De hoogte van het interim- en slotdividend blijft evenwel afhankelijk van het behaalde resultaat van het fonds en kan zowel omhoog als omlaag worden bijgesteld. De interim-dividend uitkeringen zijn gebaseerd op het langere termijn verwachte exploitatieresultaat van het fonds. Omdat het fonds nog verder in opbouw is, heeft dit tot gevolg dat het uitgekeerde interim-dividend hoger is dan het huidige exploitatieresultaat van het fonds om een evenwichtig dividendbeleid te kunnen bewerkstelligen, waarbij wel uitgangspunt is dat de handelskoers niet te veel mag lijden onder deze uitkeringen. Op basis van de situatie en verwachtingen in 2021 is het uitgekeerde interim-dividend gehandhaafd op 5,1% (dit is op basis van een deelnamesom van € 5.400). 2022 zal daarentegen uitdagender worden. De gestegen kapitaalmarktrente begin 2022 in combinatie met gestegen marktprijzen voor nog te acquireren projecten kunnen mogelijk negatieve invloed hebben op het verwachte exploitatieresultaat van het fonds op langere termijn (directe rendement). Hiertegenover staan mogelijk hogere huurinkomsten vanuit de hogere inflatie (en huurindexatie). In 2022 zal voor het fonds een nieuwe inschatting worden gemaakt op basis van de te verwachten acquireren projecten, af te sluiten financieringen in combinatie met de nieuwe verwachte huurinkomsten uit de projecten.

Intrinsieke waarde per participatie

De intrinsieke waarde per participatie bedraagt per 31 december 2021 € 6.041 (2020: € 5.390). Deze waarde is gebaseerd op de taxatiewaarde van de woningportefeuille in verhuurde staat per 31 december 2021. De netto vermogenswaarde per participatie is het afgelopen jaar toegenomen met € 651 of wel 12%. De gestegen huurinkomsten waren nog net voldoende om het gehele uitgekeerde interim dividend te dekken, maar dit werd ruimschoots gecompenseerd door de grote positieve waardeinstijging van de woningportefeuille in 2021.

Per 31 december 2021 zijn 18.288 participaties uitgegeven. Dit is inclusief het over boekjaar 2021 uitgekeerde stockdividend. De handelskoers is op 21 februari 2022 vastgesteld op € 6.300 (2020: € 5.400). Voor de bepaling van de handelskoers is een positieve correctie van € 279 op de intrinsieke waarde gemaakt in verband met de in de waardering opgenomen overdrachtsbelasting, die gedurende de verwachte beleggingstermijn (van tien jaar) opgebouwd wordt. De gecorrigeerde intrinsieke waarde komt daarmee uit op € 6.320 per participatie.

Resultaatverdeling per participatie over de afgelopen jaren

Omschrijving	2018	2019	2020	2021
Gemiddeld aantal participaties	8.992	12.148	15.384	17.747
Inkomsten	199	278	243	254
Waardeverandering beleggingen	461	443	522	1.087
Kosten	262	287	327	390
Resultaat per participatie	399	434	438	950
Intrinsieke waarde per participatie	4.996	5.165	5.390	6.041
Correctie intrinsieke waarde overdrachtsbelasting*				279
Gecorrigeerde intrinsieke waarde per participatie				6.320

*Nieuwe wijze van berekening handelskoers is in augustus 2021 ingegaan.

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, 25 april 2022

Was getekend: Credit Linked Beheer B.V.

4. Balans voor resultaatbestemming

	31 december 2021	31 december 2020
	€	€
ACTIVA		
Beleggingen		
Financiële vaste activa	89.580.732	69.916.198
Vorderingen		
Debiteuren	-	4.235
Financiële vlottende activa	7.666.536	5.165.021
Overlopende activa	4.356	-
	7.670.892	5.169.256
Overige activa		
Geactiveerde fondskosten	2.520.360	3.202.103
Liquiditeiten	13.667.599	16.873.125
	16.187.959	20.075.228
Totaal activa	113.439.583	95.160.682
PASSIVA		
Eigen vermogen		
Gestort kapitaal	18.287.822	17.206.480
Agio reserve	75.072.043	70.287.381
Wettelijke reserve	2.520.360	3.202.103
Herwaarderingsreserve	37.263.156	18.248.445
Egalisatie reserve	-21.192.727	-14.248.450
Overige reserve	-18.332.968	-8.695.921
Onverdeeld resultaat	16.853.680	6.735.521
	110.471.367	92.735.559
Kortlopende schulden		
Crediteuren	70.255	414.846
Schulden aan groepsmaatschappijen	1.245.629	-
Overige schulden en overlopende passiva	1.652.332	2.010.277
	2.968.216	2.425.123
Totaal passiva	113.439.583	95.160.682

5. Winst- en verliesrekening

	2021	2020
	€	€
Opbrengsten		
Opbrengsten uit beleggingen		
Opbrengsten financiële vaste activa	4.758.860	3.913.170
Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen		
Winstdeling van werkmaatschappijen	13.268.355	3.868.858
Overige bedrijfsopbrengsten		
Rentebaten	37.553	-
Totaal opbrengsten	18.064.768	7.782.028
	€	€
Lasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	144.144	200.666
Afschrijving op fondskosten	1.019.446	813.706
Bankrente en -kosten	47.498	32.134
Totaal lasten	1.211.088	1.046.507
Resultaat voor belasting	16.853.680	6.735.521
Belasting	-	-
Resultaat na belasting	16.853.680	6.735.521

6. Kasstroomoverzicht

	2021	2020
	€	€
Beleggingsactiviteiten		
Resultaat na belastingen	16.853.680	6.735.521
Uitgifte winstdelende leningen	-6.615.000	-11.750.000
Mutatie nog te ontvangen winstdeling	-13.049.534	-
Mutatie rekening courant	-1.255.885	-2.354.463
Mutatie geactiveerde fondskosten	681.743	-473.285
Mutaties in werkkapitaal:		
- Mutaties debiteuren	4.235	-4.235
- Mutaties overlopende activa	-4.356	-466.617
- Mutaties crediteuren	-344.591	403.090
- Mutaties overige schulden en overlopende passiva	-158.077	571.813
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	-3.887.785	-7.338.176
Financieringsactiviteiten		
Uitgifte participaties	5.771.204	20.294.580
Inkoop participaties	-710.000	-765.100
Interim-dividend uitkeringen	-4.378.945	-3.458.505
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	682.259	16.070.976
Mutatie Liquide middelen	-3.205.526	8.732.800
Liquide middelen primo periode	16.873.125	8.140.325
Liquide middelen ultimo periode	13.667.599	16.873.125

7. Toelichting op de jaarcijfers fonds

Algemeen

Het fonds heeft als doel het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van het vermogen van het fonds in de woningportefeuille, die conform de Regeling Groenprojecten 2016 in hoofdzaak uit huurwoningprojecten met een groenverklaring bestaat, teneinde de participanten te doen delen in de inkomsten en de vermogenswinsten die voortvloeien uit deze belegging, alles in de ruimste zin. Het is een beleggingsinstelling die wordt aangegaan in de vorm van een transparant fonds voor gemene rekening onder het Nederlands recht. Het fonds is aangegaan voor onbepaalde tijd. Het fonds is een closed-end beleggingsfonds in de zin van de Wft. Het fonds is gevestigd ten kantore van de beheerder.

Continuïteit

De gevolgen van de Coronacrisis voor het fonds zijn beperkt. De continuïteit van het fonds is gewaarborgd vanuit de huidige liquiditeiten en de afgesloten en de te verwachten nieuw af te sluiten financieringen. Deze geven voldoende basis en vertrouwen voor de dekking van de huidige openstaande verplichtingen en daarmee is de continuïteit gewaarborgd.

De verslagperiode van deze jaarrekening betreft de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021. De bedragen in deze jaarrekening zijn 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 2021 heeft de fondsbeheerder (Credit Linked Beheer) onderstaande beloningen uit het fonds ontvangen:

Beloning voor de beheerder	Bedrag (€)
Structureringsvergoeding	120.756
Marketingvergoeding	108.338
Beheervergoeding	862.009
Selectie- en acquisitievergoeding	116.960
Totale beloning voor de beheerder	1.208.063

Over het boekjaar 2021 was de totale bruto beloning aan het personeel van Credit Linked Beheer (inclusief directie) € 2.906.133. (waarvan € 340.065 aan variabele beloning). Het brutoloon van de beleidsbepalende directieleden bedroeg in totaal € 403.686 (waarvan € 73.855 aan variabele beloning). Het personeelsbestand van Credit Linked Beheer bedroeg per ultimo 2021 43 personeelsleden waarvan 2 beleidsbepalende directieleden.

Lopende kosten ratio

De lopende kosten ratio betreft de verhouding van het totaal van de exploitatiekosten, lasten beheer, afschrijvingskosten en bankkosten ten opzichte van het totale eigen vermogen. De fondskosten ratio is gelijk aan de lopende kosten ratio exclusief de kosten voor de exploitatie van het vastgoed.

De lopende kosten ratio voor het jaar 2021 (inclusief de kosten voor de exploitatie van het vastgoed) is gelijk aan 1,10% (2020: 1,13%). De fondskosten ratio komt over 2021 uit op 1,10% (2020: 1,13%). De exploitatiekosten van het vastgoed zijn namelijk voor rekening van de Werkmaatschappijen Groenwoningen.

Toegepaste standaarden

Het jaarverslag is opgesteld in overeenstemming met de in Nederland 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 en lasten

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.

Stelselwijziging

Aangezien in economische zin de variabele rentevergoeding op de winstdelende leningen gelijk kan worden gesteld aan aandelen met 100% winstrechten, is in de jaarrekening 2021 de vordering voor nog van de werkmaatschappijen te ontvangen winstdeling omwille van het inzicht verantwoord onder de financiële vaste activa.

Omdat de werkmaatschappijen hoofdzakelijk worden gefinancierd door het fonds en alle resultaten ten gunste komen van het fonds, kwalificeert de variabele rentevergoeding in economische zin als 'deelneming met invloed van betekenis' die zodoende tegen nettovermogenswaarde gewaardeerd wordt. Dat heeft tot gevolg dat de wettelijke reserves bij de werkmaatschappijen vanwege ongerealiseerde waardeinstijgingen doorwerken in het eigen vermogen

van het fonds. Ter hoogte van de ongerealiseerde winsten in de werkmaatschappijen is daarom met ingang van dit boekjaar een herwaarderingsreserve gevormd in het fonds op grond van RJ 240.228.

Deze classificatie-aanpassing binnen het eigen vermogen is verwerkt als een stelselwijziging met als doel een beter inzicht in de samenstelling van het vermogen te bewerkstelligen. Deze stelselwijziging heeft verder geen gevolgen voor de omvang van het resultaat en het vermogen van het fonds.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Financiële vaste en vlottende activa

De financiële vaste activa bestaan uit verstrekte leningen aan de werkmaatschappijen waarin de exploitatie van het vastgoed is ondergebracht. Financiële vaste en vlottende activa 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. Bijzondere waardeverminderingen worden in mindering gebracht op de verstrekte leningen en ten laste van het resultaat gebracht. Aangezien in economische zin de variabele rentevergoeding op de winstdelende leningen gelijk kan worden gesteld aan aandelen met 100% winstrechten, is de vordering voor nog van de werkmaatschappijen te ontvangen winstdeling ook opgenomen onder de financiële vaste activa.

Geactiveerde fondskosten

Onder geactiveerde fondskosten 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), structuringskosten 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. Eventuele voorzieningen voor oninbare vorderingen worden ten laste van het resultaat gebracht.

Liquide middelen

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

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 bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde, en vervolgens gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Dit is meestal gelijk aan de nominale waarde.

GRONDSLAGEN VOOR DE RESULTAATBEPALING

Opbrengsten uit beleggingen

Dit betreffen opbrengsten vaste rentevergoeding over winstdelende leningen opgenomen onder de financiële vaste activa. Interest wordt op basis van de effectieve rentevoet in de winst-en-verliesrekening verwerkt. De opbrengsten uit beleggingen worden toegerekend aan de periode waar ze betrekking op hebben.

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. De lasten in verband met het beheer van beleggingen worden toegerekend aan de periode waar ze betrekking op hebben.

Afschrijving fondskosten

De geactiveerde fondskosten worden vanaf het moment van investering afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief. Deze verwachte gebruiksduur bedraagt vijf jaar.

Bankrente en -kosten

De bankrente en -kosten hebben betrekking op in rekening gebrachte kosten van kredietinstellingen.

Belastingen

Het fonds is voor Nederlandse fiscale doeleinden non-transparant. Deze fiscale non-transparantie van het fonds is afgestemd met de Belastingdienst. Dit betekent dat het fonds zelf belastingplichtig is voor de vennootschapsbelasting en jaarlijks zelfstandig aangifte vennootschapsbelasting doet. Daarbij past zij het fiscale beleggingsinstellingenregime toe - hetgeen resulteert in een vennootschapsbelastingtarief van 0%. Een van de geldende voorwaarden voor de toepassing van het fiscale beleggingsinstellingenregime is dat het jaarresultaat binnen acht maanden na afloop van het boekjaar door het fonds wordt uitgekeerd aan de participanten.

De belastingheffing bij een individuele participant m.b.t. de deelgerechtigdheid in het fonds is afhankelijk van de individuele fiscale positie en de omvang van de deelgerechtigdheid van de participant in het fonds. Iedere participant doet jaarlijks zelfstandig aangifte voor de inkomstenbelasting (particulier of IB-ondernemer) of vennootschapsbelasting (vennootschappelijke ondernemer).

De toepassing van het fiscale beleggingsinstellingenregime door het fonds is ter meerdere zekerheid voor de participanten eveneens afgestemd met de Belastingdienst.

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.

De opgenomen post belastingen in de jaarrekening van het fonds is gelijk aan de verschuldigde vennootschapsbelasting bij de werkmaatschappijen. Bij de toekomstige afwikkeling van deze werkmaatschappijen komt dit bedrag uiteindelijk ten laste van het fonds.

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.

8. Toelichting op de balans

1. Financiële vaste activa

In onderstaand overzicht wordt een nadere uitsplitsing van het totaalbedrag aan verstrekte leningen weergegeven:

Omschrijving	31-12-2021 (€)	31-12-2020 (€)
Saldo uitstaande leningen	65.350.000	53.600.000
Verstreking gedurende boekjaar	6.615.000	11.750.000
Saldo uitstaande leningen per 31-12	71.965.000	65.350.000
Nog te ontvangen winstdeling	17.615.732	4.566.198
Totaal	89.580.732	69.916.198

De vaste (oplopende) rentevergoeding op de winstdelende leningen is gelijk aan 6% gedurende het kalenderjaar waarin de winstdelende lening is afgesloten en loopt in de volgende drie kalenderjaren jaarlijks met 0,4% op. Gedurende de resterende looptijd van de winstdelende lening blijft de rente gelijk aan 7,2%. De rente wordt elke drie maanden uitgekeerd, voor het eerst op de ultimo van het kalenderkwartaal waarin de betaling van de aankoop van woningen heeft plaatsgevonden.

Zolang minimaal één winstdelende lening nog niet in zijn geheel is afgelost, is het fonds gerechtigd tot een variabele rentevergoeding gelijk aan 80% van de bruto jaarwinst van de werkmaatschappijen.

De winstdelende leningen worden beheerst door Nederlands recht. De Stichting Bewaarder is gerechtigd via de winstdelende leningen een tweede hypotheekrecht te houden op de woningportefeuille.

De nog te ontvangen winstdeling betreft de winstdeling over 2021 en 2020.

2. Financiële vlottende activa

De post financiële vlottende activa kan als volgt worden gespecificeerd:

Omschrijving	31-12-2021 (€)	31-12-2020 (€)
Rekening courant Werkmaatschappij Groenwoningen BV	268.613	-443.212
Rekening courant Werkmaatschappij Groenwoningen 2 BV	-	-2.000.000
Rekening courant Werkmaatschappij Groenwoningen 3 BV	859.987	4.865.649
Rekening courant Werkmaatschappij Groenwoningen 4 BV	3.083.024	2.725.172
Rekening courant Werkmaatschappij Groenwoningen 5 BV	1.364.811	900.621
Rekening courant Werkmaatschappij Groenwoningen 6 BV	1.075.016	521.170
Rekening courant Werkmaatschappij Groenwoningen 7 BV	244.023	-177.777
Rekening courant Werkmaatschappij Groenwoningen 8 BV	281.856	-225.744
Rekening courant Werkmaatschappij Groenwoningen 9 BV	446.198	-1.019.545
Rekening courant Werkmaatschappij Groenwoningen 10 BV	-	18.687
Rekening courant Werkmaatschappij Groenwoningen 11 BV	35.004	-
Rekening courant Werkmaatschappij Groenwoningen 12 BV	8.004	-
Totaal	7.666.536	5.165.021

Over het gemiddelde saldo in rekening courant met de werkmaatschappijen wordt 12 maands euribor + 1% opslag interest berekend.

3. Overlopende activa

De post overlopende activa kan als volgt worden gespecificeerd:

Omschrijving	31-12-2021 (€)	31-12-2020 (€)
Vooruitbetaalde kosten	4.356	-
Totaal	4.356	-

4. Geactiveerde fondskosten

Omschrijving	31-12-2021 (€)	31-12-2020 (€)
Saldo geactiveerde fondskosten primo periode	3.202.103	2.728.818
Geactiveerde kosten	337.703	1.286.991
Afschrijving geactiveerde kosten	-1.019.446	-813.706
Totaal	2.520.360	3.202.103

Omschrijving	31-12-2021 (€)	31-12-2020 (€)
Kostprijs geactiveerde fondskosten	5.633.059	5.295.355
Gecumuleerde afschrijving geactiveerde kosten	-3.112.699	-2.093.252
Totaal	2.520.360	3.202.103

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

5. Liquiditeiten

Het gehele saldo aan liquiditeiten wordt aangehouden als rekening courant. Alle bankrekeningen staan op naam van Stichting Bewaarder Groenwoningen. De liquiditeiten dienen voornamelijk ter dekking van huidige en toekomstige betalingsverplichtingen uit hoofde van aangegane woningaankopen. Daarnaast wordt een deel van de liquiditeiten gereserveerd in verband met de flexibiliteit van het fonds, (interim-)dividenduitkeringen en de mogelijke inkoop van participaties.

6. Eigen vermogen

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

	Geplaatst kapitaal (€)	Agio reserve (€)	Wettelijke reserve (€)	Herwaar- derings- reserve (€)	Egalisatie reserve (€)	Overige reserve (€)	Onverdeeld resultaat (€)	Totaal (€)
Stand per 1 jan. 2020	13.560.614	54.242.457	2.728.818		-5.336.615	-418.979	5.269.359	70.045.654
Stelselwijziging				10.025.809		-10.025.809		
Mutatie uit resultaatverdeling	-	-	-	-	5.175.429	10.444.788	-5.269.359	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	-	-	-	6.735.521	6.735.521
Uitgegeven participaties	3.766.611	15.066.444	-	-	-	-	-	18.833.055
Uitgekeerd stock dividend	32.262	129.047	-	-	-161.309	-	-	-
Interim-dividend uitkering	-	-	-	-	-3.575.097	-	-	-3.575.097
Mutatie wettelijke reserve	-	-	473.285	-	-	-473.285	-	-
Mutatie herwaarderingsreserve	-	-	-	8.222.636	-	-8.222.636	-	-
Terugkoop participaties	-153.020	-612.079	-	-	-	-	-	-765.099
Agio/disagio bij koop/terugkoop	13	1.461.512					-	1.461.525
Stand per 31 dec. 2020	17.206.480	70.287.381	3.202.103	18.248.445	-14.248.450	-8.695.921	6.735.521	92.735.559

	Geplaatst kapitaal (€)	Agio reserve (€)	Wettelijke reserve (€)	Herwaar- derings- reserve (€)	Egalisatie reserve (€)	Overige reserve (€)	Onverdeeld resultaat (€)	Totaal (€)
Stand per 1 jan. 2021	17.206.480	70.287.381	3.202.103	18.248.445	-14.248.450	-8.695.921	6.735.521	92.735.559
Mutatie uit resultaatverdeling	-	-	-	-	-1.960.400	8.695.921	-6.735.521	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	-	-	-	16.853.680	16.853.680
Uitgegeven participaties	1.154.241	4.616.963	-	-	-	-	-	5.771.204
Uitgekeerd stock dividend	69.101	276.404	-	-	-345.505	-	-	-
Interim-dividend uitkering	-	-	-	-	-4.638.372	-	-	-4.638.372
Mutatie wettelijke reserve	-	-	-681.743	-	-	681.743	-	-
Mutatie herwaarderingsreserve	-	-	-	19.014.711	-	-19.014.711	-	-
Terugkoop participaties	-142.000	-568.000	-	-	-	-	-	-710.000
Agio/disagio bij koop/terugkoop	-	459.295	-	-	-	-	-	459.295
Stand per 31 dec. 2021	18.287.822	75.072.043	2.520.360	37.263.156	-21.192.727	-18.332.968	16.853.680	110.471.367

Het fonds is groeiende en de woningportefeuille is nog verder in opbouw. Nog niet alle aangekochte woningen zijn opgeleverd en leveren derhalve nog geen bijdrage aan het exploitatieresultaat van het fonds. Daarnaast zullen vanuit de 4e emissie nog verdere aankopen plaatsvinden. Hierdoor is het directe resultaat nog lager dan het geprognosticeerde dividend. Het fonds streeft naar een evenwichtige ontwikkeling van de interim-dividend uitkeringen (gebaseerd op het langere termijn verwachte exploitatieresultaat), waardoor het fonds mogelijk tijdelijk een hoger interim-dividend zal 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 interim-dividenduitkeringen tot uiting te brengen is een egalisatiereserve gevormd.

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

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

Ter hoogte van de ongerealiseerde winsten in de werkmaatschappijen is met ingang van dit boekjaar ook een herwaarderingsreserve gevormd in het fonds.

Onder de herwaarderingsreserve zijn de positieve, nog niet gerealiseerde waardeveranderingen, van de projecten in de werkmaatschappijen opgenomen. In het geval een project een negatieve nog niet gerealiseerde waardeverandering kent, wordt deze direct ten laste van het onverdeeld resultaat gebracht. Ultimo 2021 zijn in dit fonds geen negatieve herwaarderings van projecten direct ten laste van het resultaat gebracht.

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

Voorstel resultaatbestemming

Over het boekjaar 2021 heeft het fonds een nettowinst na belastingen gerealiseerd van € 16.853.680. Een bedrag van € 19.014.711 is toegevoegd aan de herwaarderingsreserve en een bedrag van € 681.743 is vrijgevallen van de wettelijke reserve. De directie stelt voor om het onverdeeld resultaat van € 16.853.680 toe te voegen aan de egalisatie reserve tezamen met het saldo van de overige reserve van - € 18.332.968. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

7. Schulden aan groepsmaatschappijen

Omschrijving	31-12-2021 (€)	31-12-2020 (€)
Rekening courant Werkmaatschappij Groenwoningen 2 B.V.	1.245.629	-
Totaal	1.245.629	-

Over het gemiddelde saldo in rekening courant met de werkmaatschappijen wordt 12 maand euribor + 1% opslag interest berekend.

8. Kortlopende schulden

De post kortlopende schulden per 31 december 2021 is in de balans reeds gespecificeerd, de post overige schulden en overlopende passiva per die datum kan als volgt nader worden gespecificeerd:

Omschrijving	31-12-2021 (€)	31-12-2020 (€)
Uit te keren interim cashdividend	1.153.419	893.992
Nog te betalen kosten	17.681	416.232
Reservering werkmaatschappijen	481.232	700.053
Totaal	1.652.332	2.010.277

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd van korter dan één jaar.

De post reservering werkmaatschappijen is gelijk aan het negatieve eigen vermogen van de werkmaatschappijen, die betrekking hebben op het saldo van de door de werkmaatschappijen over de boekjaren 2020 en 2021 af te dragen vennootschapsbelasting.

Gebeurtenissen na balansdatum

Hans Reijersen van Buuren (Directeur Vastgoed) en Roy Stege (Financieel en Commercieel Directeur) zijn per 11 februari 2022 door AFM goedgekeurd als dagelijks beleidsbepaler.

De heer P.P.M. Valk is per 1 april 2022 afgetreden als commissaris en zal in de loop van 2022 vervangen worden door een nieuwe commissaris na toetsing en goedkeuring door de AFM.

9. Toelichting op de winst- en verliesrekening

9. Opbrengsten uit beleggingen

Omschrijving	2021 (€)	2020 (€)
Rente opbrengsten winstdelende leningen	4.758.860	3.913.170
Totaal	4.758.860	3.913.170

10. Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen

Omschrijving	2021 (€)	2020 (€)
Winstdeling werkmaatschappijen	13.049.534	4.568.910
Reservering werkmaatschappijen	218.821	-700.053
Totaal	13.268.355	3.868.857

Conform verwoord en vastgelegd in het prospectus van het Groenwoningen Fonds is het fonds gerechtigd tot een variabele vergoeding over de uitstaande winstdelende leningen voor zover minimaal één leningsdeel nog niet in zijn geheel is afgelost. Deze variabele vergoeding is gelijk aan 80% van de bruto jaarwinst van de werkmaatschappijen. Hierop is een mutatie in de reservering voor het negatieve eigen vermogen van de werkmaatschappijen opgenomen.

11. Overige bedrijfsopbrengsten

Omschrijving	2021 (€)	2020 (€)
Rente rekening courant werkmaatschappijen groenwoningen	37.553	-
Totaal	37.553	-

12. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

Omschrijving	2021 (€)	2020 (€)
Advieskosten	6.319	62.772
Toezichtkosten aan AIFMD Bewaarder	26.015	27.528
Bestuurskosten van Stichting Bewaarder GF	14.120	13.910
Algemene administratiekosten	76.114	8.492
Accountantskosten	14.932	24.379
Notariskosten	-	51.182
Overige kosten	6.644	12.404
Totaal	144.144	200.666

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

10. Overige gegevens

10.1 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.

Aan: de participanten en de beheerder van Groewoningen Fonds.

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Groenwoningen 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 Groenwoningen Fonds op 31 december 2021 en van het resultaat over 2021 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 2021;
2. de winst-en-verliesrekening over 2021; 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 Groenwoningen Fonds zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), 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;
- Kerngegevens;
- Profiel Groenwoningen Fonds;
- Verslag van de beheerder;
- De overige gegevens;

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 beleggingsentiteit;

- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de beheerder van de beleggingsentiteit 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 gereede 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, 28 april 2022

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 fondswaarden.

Artikel 20, Winstdeling.

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 de 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 lopend 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 artikel 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 een of meer deelparticipaties ontvangen conform de door de beheerder vastgestelde waarde van de deelparticipatie. 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.
6. Indien er slechts een participant is, zijn de bepalingen van dit artikel ten aanzien van participanten van overeenkomstige toepassing op die participant.

Jaarcijfers

SAMENGEVOEGDE WERKMAATSCHAPPIJEN GROENWONINGEN 2021

11. Samengevoegde balans voor resultaatbestemming werkmaatschappijen

	31 december 2021	31 december 2020
	€	€
ACTIVA		
Beleggingen		
Vastgoedbeleggingen	164.962.600	121.845.072
Vorderingen		
Debiteuren	31.346	11.865
Belastingen	220.134	-
Overlopende activa	630.494	500.612
	881.974	512.478
Overige activa		
Geactiveerde exploitatiekosten	194.284	136.083
Liquiditeiten	6.690.003	6.603.703
	6.884.287	6.739.786
Totaal activa	172.728.861	129.097.336
PASSIVA		
Eigen vermogen		
Gestort kapitaal	12	10
Herwaarderingsreserve	37.263.156	18.248.445
Overige reserve	-37.963.209	-18.248.455
Onverdeeld resultaat	218.821	-700.053
	-481.220	-700.043
Langlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	68.341.921	47.640.903
Winstdelende leningen	71.965.000	65.350.000
	140.306.921	112.990.903
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	3.014.441	2.913.082
Schulden aan groepsmaatschappijen	6.420.904	5.162.311
Waarborgsommen	871.939	647.508
Crediteuren	1.145.723	1.293.450
Belastingen	-	700.053
Overige schulden en overlopende passiva	21.450.152	6.090.072
	32.903.159	16.806.476
Totaal passiva	172.728.861	129.097.336

12. Samengevoegde winst-en-verliesrekening werkmaatschappijen

	2021	2020
	€	€
Opbrengsten		
Opbrengsten uit beleggingen		
Bruto huuropbrengsten	5.276.116	4.348.579
Exploitatiekosten	-760.410	-615.255
	4.515.706	3.733.324
Gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	-	139.956
Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	19.282.293	7.891.566
Totaal opbrengsten	23.797.999	11.764.846
Lasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	1.101.785	926.953
Netto rentelasten lening	6.318.335	5.038.562
Bankrente en -kosten	65.961	88.193
Totaal lasten	7.486.081	6.053.709
Resultaat voor winstdeling	16.311.918	5.711.137
Winstdeling Groenwoningen Fonds	13.049.534	4.568.911
Winstdeling beheerder	3.262.384	1.142.226
	16.311.918	5.711.137
Resultaat voor belasting	-	-
Belasting	-218.821	700.053
Resultaat na belasting	218.821	-700.053

13. Samengevoegd kasstroomoverzicht werkmaatschappijen

	2021	2020
	€	€
Beleggingsactiviteiten		
Resultaat na belastingen	218.821	-700.053
Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	-19.282.293	-7.891.566
Aankopen onroerend goed	-23.835.235	-18.582.332
Verkopen onroerend goed	-	455.044
Ontvangen waarborgsommen huur	224.430	110.770
Mutatie geactiveerde exploitatiekosten	-58.201	-6.406
Mutaties in werkkapitaal:		
- Mutaties debiteuren	-19.480	21.242
- Mutaties overlopende activa	-350.016	-22.185
- Mutaties overige schulden en overlopende passiva	14.660.027	1.352.607
- Mutaties crediteuren	-147.727	1.244.190
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	-28.589.674	-24.018.689
Financieringsactiviteiten		
Storting aandelenkapitaal	2	-
Ontvangen winstdelende leningen	6.615.000	11.750.000
Ontvangen langlopende schulden aan kredietinstellingen	21.343.685	8.606.632
Aflossing langlopende schulden aan kredietinstellingen	-382.850	-1.245.145
Betaalde afsluitprovisie langlopende schulden	-87.838	-16.050
Afschrijving afsluitprovisie langlopende schulden	-70.620	-21.174
Mutatie rekening courant financiering	1.258.594	2.351.759
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	28.675.973	21.426.022
Mutatie Liquide middelen	86.299	-2.592.667
Liquide middelen primo periode	6.603.703	9.196.370
Liquide middelen ultimo periode	6.690.002	6.603.703

14. Toelichting op de samengevoegde jaarcijfers werkmaatschappijen

Algemeen

De Werkmaatschappijen Groenwoningen (“werkmaatschappijen”) zijn entiteiten die speciaal zijn opgericht voor het houden van de woningportefeuille en de bijbehorende financieringen. De werkmaatschappijen zijn besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, kantoorhoudende aan de Luitenant Generaal van Heutszlaan 10, 3743 JN Baarn.

Eind 2021 bestaan er 12 werkzame werkmaatschappijen, te weten:

Werkmaatschappij	KvK handelsregister nummer:
Werkmaatschappij Groenwoningen B.V. (statutair gevestigd te Soest)	65236386
Werkmaatschappij Groenwoningen 2 B.V. (statutair gevestigd te Baarn)	73083089
Werkmaatschappij Groenwoningen 3 B.V. (statutair gevestigd te Baarn)	74010689
Werkmaatschappij Groenwoningen 4 B.V. (statutair gevestigd te Baarn)	75699419
Werkmaatschappij Groenwoningen 5 B.V. (statutair gevestigd te Baarn)	77614577
Werkmaatschappij Groenwoningen 6 B.V. (statutair gevestigd in Baarn)	77614585
Werkmaatschappij Groenwoningen 7 B.V. (statutair gevestigd in Baarn)	77616715
Werkmaatschappij Groenwoningen 8 B.V. (statutair gevestigd in Baarn)	77614607
Werkmaatschappij Groenwoningen 9 B.V. (statutair gevestigd in Baarn)	80171516
Werkmaatschappij Groenwoningen 10 B.V. (statutair gevestigd in Baarn)	80171397
Werkmaatschappij Groenwoningen 11 B.V. (statutair gevestigd in Baarn)	81632479
Werkmaatschappij Groenwoningen 12 B.V. (statutair gevestigd in Baarn)	81632541

De verslagperiode van deze jaarrekening betreft de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021. 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 2021 is de beheerder is gerechtigd op de winstuitkering van € 3.260.967.

Lopende kosten ratio

De lopende kosten ratio betreft de verhouding van het totaal van de exploitatiekosten, lasten beheer, afschrijvingskosten en bankkosten ten opzichte van het totale eigen vermogen. De fondskosten ratio is gelijk aan de lopende kosten ratio exclusief de kosten voor de exploitatie van het vastgoed.

De lopende kosten ratio voor 2021 (inclusief de kosten voor de exploitatie van het vastgoed) is gelijk aan 2,68% (2020: 2,45%). De fondskosten ratio (gelijk aan de lopende kosten ratio exclusief de kosten voor de exploitatie van het vastgoed) komt in 2021 uit op 1,62% (2020: 1,83%). Beide ratio's zijn berekend op basis van de verkregen winstdelende leningen.

Toegepaste standaarden

Het jaarverslag is opgesteld in overeenstemming met de in Nederland 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

De in de samengevoegde jaarrekening Werkmaatschappijen opgenomen entiteiten zijn in bovenstaande kop 'Algemeen' nader uitgesplitst.

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.

Consolidatiegrondslag

Intercompany-transacties, intercompany-winsten en onderlinge vorderingen en schulden tussen de werkmaatschappijen worden geëlimineerd, voor zover de resultaten niet door transacties met derden buiten de groep zijn gerealiseerd. Ongerealiseerde verliezen op intercompany-transacties worden ook geëlimineerd tenzij er sprake is van een bijzondere waardevermindering. Waarderingsgrondslagen van werkmaatschappijen in de consolidatie opgenomen zijn gelijkloidend.

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 realisatie 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 exploitatiekosten

Onder geactiveerde exploitatiekosten zijn opgenomen de kosten die verband houden met de eerste verhuur van een woningproject. 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. Eventuele voorzieningen voor oninbare vorderingen worden ten laste van het resultaat gebracht.

Liquide middelen

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

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.

Belastingen

Verschuldigde belastingen worden als resultaat opgenomen in de periode waarin deze ontstaan, op basis van de geldende belastingwetgeving en opgenomen tegen nominale waarde.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde, en vervolgens gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Dit is meestal gelijk aan de nominale waarde.

GRONDSLAGEN VOOR DE RESULTAATBEPALING

Opbrengsten uit beleggingen

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.

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 project.

Ongerealiseerde 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 de werkmaatschappijen.

Netto rentelasten leningen

De netto rentelasten leningen bestaan uit de rentelasten die in rekening zijn gebracht door het fonds in de vorm van leningen.

Winstdeling

De winstdeling bestaat uit de variabele winstdeling en is gelijk aan 100% van de brutowinst van de werkmaatschappijen.

Belastingen

De (vennootschaps-) belasting wordt berekend tegen het geldende tarief over het resultaat van het boekjaar, rekening houdend met verschillen tussen de winstberekening volgens de jaarrekening en de fiscale winstberekening.

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.

15. Toelichting op de samengevoegde balans werkmaatschappijen

1. Vastgoedbeleggingen

De woningen, waarvoor (een deel van de) aankoop prijs is betaald en waarvan de bouw reeds is gestart of voltooid zijn opgenomen tegen de getaxeerde marktwaarde. De overige woningen worden op de balans opgenomen tegen de kosten die gemaakt zijn ter verwerving van het onroerend goed. De marktwaarde representeert het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld. De eerste waardering van een (woning-)project vindt plaats zodra alle contractuele bepalingen zijn ingevuld en er zekerheid is dat het project gaat starten (waaronder het in bezit zijn van een definitieve omgevingsvergunning voor het project).

Met peildatum 31 december 2021 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), www.nrvt.nl.
- RICS-taxatiestandaarden (The "Red Book"), laatste versie, www.rics.org.
- International Valuation Standards (IVS), uitgegeven door de International Valuation Standards Council (IVSC), www.ivsc.org.
- European Valuation Standards (EVS) uitgegeven door The European Group of Valuers Associations (TeGoVa), www.tegova.org.
- Code of Conduct van de RCIS, NVM en NRVT.

De bij de waardering gehanteerde rekenmethodieken zijn toegelicht in het voorgaande hoofdstuk, toelichting op de samengevoegde jaarcijfers werkmaatschappijen. 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 het Coronavirus hierop, hiermee is in de taxatiestandaarden rekening gehouden middels waardering in verschillende scenario's.

Vastgoedbeleggingen	31-12-2021 (€)	31-12-2020 (€)
Balanswaarde primo	121.845.072	95.826.218
Investerings bestaande projecten	11.967.382	6.159.703
Verkoop woningen	-	-455.044
Kosten bestaande projecten	22.345	6.254
Herwaardering bestaande projecten	17.314.776	6.700.946
Subtotaal	29.304.503	12.411.859
Investerings nieuwe projecten	11.661.278	11.971.838
Kosten nieuwe projecten	184.231	444.537
Herwaardering nieuwe projecten	1.976.516	1.190.619
Subtotaal	13.813.025	13.606.995

Balanswaarde ultimo	164.962.600	121.845.072
Totaal projecten in realisatie	16.482.600	17.395.072
Totaal projecten in exploitatie	148.480.000	104.450.000
Totaal	164.962.600	121.845.072

Per 31 december 2021 bedraagt het totaal aan herwaarderingen € 37.263.156 (2020: € 18.248.445).

Het aantal woningen in bovengenoemde portefeuille bedraagt per balansdatum 549, waarvan er per 31 december 2021 nog 67 in realisatie zijn. Voor woningen in realisatie waarvan de overeenkomst tot realisatie onherroepelijk is, heeft de waardering van deze woningen in realisatie plaatsgevonden op basis van de getaxeerde waarde per ultimo 2021, waarbij waardemutaties op basis van deze getaxeerde waarden direct ten gunste of ten laste van het resultaat zijn verantwoord. Van alle 67 woningen in realisatie heeft de start bouw daadwerkelijk plaatsgevonden en is de overeenkomst tot realisatie onherroepelijk.

2. Overlopende activa

De post overlopende activa per 31 december 2021 kan als volgt worden gespecificeerd:

Omschrijving	31-12-2021 (€)	31-12-2020 (€)
Nog te ontvangen bedragen	47.930	24.758
Rekening courant vastgoedbeheerder	582.564	475.854
Totaal	630.494	500.612

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.

3. Geactiveerde exploitatiekosten

Omschrijving	31-12-2021 (€)	31-12-2020 (€)
Saldo geactiveerde exploitatiekosten primo periode	136.083	129.677
Geactiveerde kosten	129.273	39.242
Afschrijving geactiveerde kosten	-71.072	-32.836
Totaal	194.284	136.083

Omschrijving	31-12-2021 (€)	31-12-2020 (€)
Kostprijs geactiveerde exploitatiekosten	312.238	182.965
Gecumuleerde afschrijving geactiveerde exploitatiekosten	-117.954	-46.882
Totaal	194.284	136.083

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

4. 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.

5. Eigen vermogen

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

	Geplaatst kapitaal (€)	Herwaarderings reserve (€)	Overige reserve (€)	Onverdeeld resultaat (€)	Totaal (€)
Stand per 1 januari 2020	4	10.025.809	-10.025.809	-	4
Resultaat boekjaar	-	-		-700.053	-700.053
Mutatie herwaarderingsreserve	-	8.222.636	-8.222.636	-	-
Kapitaalstorting	6	-	-	-	6
Stand per 31 december 2020	10	18.248.445	-18.248.445	-700.053	-700.043

	Geplaatst kapitaal (€)	Herwaarderings reserve (€)	Overige reserve (€)	Onverdeeld resultaat (€)	Totaal (€)
Stand per 1 januari 2021	10	18.248.445	-18.248.445	-700.053	-700.043
Mutatie uit resultaatverdeling	-	-	-700.053	700.053	
Resultaat boekjaar	-	-	-	218.821	218.821
Mutatie herwaarderingsreserve	-	19.014.711	-19.014.711	-	-
Kapitaalstorting	2	-	-	-	2
Stand per 31 december 2021	12	37.263.156	-37.963.209	218.821	-481.220

Onder de herwaarderingsreserve zijn de positieve nog niet gerealiseerde waardeveranderingen van de projecten opgenomen. In het geval een project een negatieve nog niet gerealiseerde waardeverandering kent, wordt deze direct ten laste van het onverdeelde resultaat gebracht. In de werkmaatschappijen zijn geen negatieve herwaarderings van projecten direct ten laste van het resultaat gebracht.

Voorstel resultaatbestemming

Over het boekjaar 2021 hebben de werkmaatschappijen een resultaat na belasting gerealiseerd van € 218.821. Een bedrag van €19.014.711 is toegevoegd aan de herwaarderingsreserve. De directie stelt voor om het onverdeeld resultaat van € 218.821 toe te voegen aan de overige reserve. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

6. Langlopende schulden

De post langlopende schulden per 31 december 2021 kan als volgt worden gespecificeerd:

Omschrijving	31-12-2021 (€)	31-12-2020 (€)
Financieringen	68.472.005	47.747.855
Saldering geactiveerde financieringskosten	-130.084	-106.952
Totaal	68.341.921	47.640.903

Verloopoverzicht financieringen	2021 (€)	2020 (€)
Stand per 1 januari		
Hoofdsom	52.337.000	45.917.000
Cumulatieve aflossing	-3.846.645	-2.601.500
Saldo per 1 januari	48.490.355	43.315.000
Mutaties		
Opname in boekjaar	20.364.500	6.420.000
Aflossing	-382.850	-1.245.145
Beëindigde leningen boekjaar	-2.498.920	-
Cumulatieve aflossing beëindigde leningen boekjaar	2.498.920	-
Saldo mutaties	19.981.650	5.174.855

Stand per 31 december		
Hoofdsom	70.202.580	52.337.000
Cumulatieve aflossing	-1.730.575	-3.846.645
Kortlopend deel	-	-742.500
Saldo per 31 december	68.472.005	47.747.855

Alle financieringen zijn afgesloten bij ING Real Estate Finance. ING Real Estate Finance is met de Werkmaatschappijen Groenwoningen als kredietnemer lening convenanten 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 drie maanden hoger is dan 70%, dan wordt een “cash-sweep” uitgevoerd 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 gebruikt voor aflossingen van de uitstaande leningen. Verder zal een “cash-sweep” worden uitgevoerd als de lange termijn vijfjaars IRS rente hoger is dan 3%. De overeengekomen norm voor de DSCR bedraagt 1,3. Op 31 december 2021 voldoet de lening portefeuille in zijn geheel aan de in het covenant gestelde eisen.

Als zekerheden voor de financieringen gelden het eerste recht van hypotheek op het vastgoed en het eerste pandrecht op de huurpenningen, de verzekeringsuitkeringen en vorderingen met betrekking tot de woning-portefeuille.

In onderstaande tabel zijn de kerngegevens ten aanzien van de lening portefeuille per 31 december 2021 weergegeven:

Omschrijving	Waarde	Grens
LTV	46,1%	< 70%
DSCR	3,27	> 1,3
IRS	0,0118%	> 3,0%
Gemiddelde rentevoet	2,3%	

7. Kortlopende schulden aan kredietinstellingen

Omschrijving	31-12-2021 (€)	31-12-2020 (€)
Aflossingsverplichting beleggingsfinancieringen	-	742.500
Opgenomen bouwfinancieringen	3.014.441	2.170.582
Totaal	3.014.441	2.913.082

In de afspraken met ING Real Estate Finance is overeengekomen dat onder een LTV van 55% geen jaarlijkse aflossingsverplichting aanwezig is. De opgenomen bouwfinancieringen zullen in 2022 worden omgezet naar een beleggingsfinanciering.

8. Schulden aan groepsmaatschappijen

Omschrijving	31-12-2021 (€)	31-12-2020 (€)
Rekening courant Groenwoningen Fonds	6.420.904	5.162.311
Totaal	6.420.904	5.162.311

9. Waarborgsommen

De waarborgsommen hebben betrekking op van huurders ontvangen borgbetalingen.

10. Crediteuren

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

11. Kortlopende schulden

De post kortlopende schulden per 31 december 2021 is in de balans reeds gespecificeerd, de post overige schulden en overlopende passiva per die datum kan als volgt nader worden gespecificeerd:

Omschrijving	31-12-2021 (€)	31-12-2020 (€)
Nog te betalen rentelasten	55.944	5.735
Nog te betalen kosten	40.013	17.031
Vooruit ontvangen huuropbrengsten	477.511	356.851
Nog te betalen winstdeling Groenwoningen Fonds	17.615.717	4.568.911
Nog te betalen winstdeling beheerder	3.260.967	1.142.226
Totaal	21.450.152	6.090.072

Zolang minimaal één winstdelende lening nog niet in zijn geheel is afgelost, zijn zowel het Groenwoningen Fonds als de fondsbeheerder (Credit Linked Beheer) na afloop boekjaar gerechtigd op een variabele rentevergoeding gelijk aan respectievelijk 80% en 20% van de bruto jaarwinst van de werkmaatschappijen.

12. Belastingen

De post belastingen betreft de over het boekjaar 2021 terug te ontvangen vennootschapsbelasting van € 220.134

Hieronder is de aansluiting opgenomen tussen de terug te ontvangen vennootschapsbelasting over 2021 en het gerealiseerde resultaat voor belastingen over 2021:

Omschrijving	31-12-2021 (€)
Resultaat voor belastingen	0
Correctie fiscaal gerealiseerde herwaardering	-19.282.293
Bijtelling maximering rente-aftrek *	9.558.624
Fiscaal belastbaar resultaat voor verliesverrekening	-9.723.669
Fiscaal carry back 2020	1.002.537
Fiscaal belastbaar bedrag	-8.721.132
Te ontvangen vennootschapsbelasting	233.634
Lumpsum heffing vennootschapsbelasting	-13.500
Totaal vennootschapsbelasting	220.134

*Per werkmaatschappij zijn de rente-uitgaven jaarlijks maximaal aftrekbaar tot € 1 miljoen of 30% van de fiscale EBITDA.

Niet uit de balans blijvende verplichtingen per 31 december 2021

Per 31 december 2021 heeft het fonds nog € 2,9 miljoen aan totale investeringsverplichtingen openstaan voor de aangekochte woningen in Nieuwegein, Bergen op Zoom en Etten Leur.

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 per 31 december 2021 € 139.632 en zijn afhankelijk van de omvang van de woningportefeuille.

Gebeurtenissen na balansdatum

Op 28 februari 2022 heeft het fonds een overeenkomst getekend voor de aankoop van 24 appartementen in Haarlem. Totale investering is € 7,4 miljoen, de verwachting is dat deze woningen in het 4^{de} kwartaal van 2023 worden opgeleverd.

16. Toelichting op de samengevoegde winst-en-verliesrekening werkmaatschappijen

12. Bruto huuropbrengsten

De bruto huuropbrengsten zijn de opbrengsten van de 482 opgeleverde en verhuurde woningen. Deze woningen liggen allen in Nederland en de huuropbrengsten zijn derhalve volledig in Nederland gerealiseerd.

13. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

Omschrijving	2021 (€)	2020 (€)
Beheervergoeding	862.009	655.441
Accountantskosten	60.510	25.022
Taxatiekosten	56.044	60.839
Bestuurskosten	62.696	50.259
Advieskosten	28.054	40.458
Communicatiekosten	2.187	-
Algemene administratiekosten	-	24.715
Notariskosten	21.997	61.142
Overige kosten	8.288	9.077
Totaal	1.101.785	926.953

14. Netto rentelasten leningen

Omschrijving	2021 (€)	2020 (€)
Netto rentelasten en kosten beleggingsfinancieringen	1.480.019	1.102.035
Netto rentelasten en kosten bouwfinancieringen	103.903	23.357
Winstdelende leningen	4.758.860	3.913.170
Rentelasten rekening courant Groenwoningen Fonds	37.553	-
Totaal	6.318.335	5.038.562

15. Winstdeling Groenwoningen Fonds

Omschrijving	2021 (€)	2020 (€)
Variabele winstdeling	13.049.534	4.568.910
Totaal	13.049.534	4.568.910

16. Winstdeling beheerder

Omschrijving	2021 (€)	2020 (€)
Variabele winstdeling	3.262.384	1.142.227
Totaal	3.262.384	1.142.227

17. Overige gegevens

17.1 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.

Aan: de aandeelhouders van de Werkmaatschappijen Groenwoningen

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen samengevoegde jaarrekening 2021

Ons oordeel

Wij hebben de samengevoegde jaarrekening 2021 van Werkmaatschappij Groenwoningen B.V. te Soest en Werkmaatschappij Groenwoningen 2 B.V., Werkmaatschappij Groenwoningen 3 B.V., Werkmaatschappij Groenwoningen 4 B.V., Werkmaatschappij Groenwoningen 5 B.V., Werkmaatschappij Groenwoningen 6 B.V., Werkmaatschappij Groenwoningen 7 B.V., Werkmaatschappij Groenwoningen 8 B.V., Werkmaatschappij Groenwoningen 9 B.V., Werkmaatschappij Groenwoningen 10 B.V., Werkmaatschappij Groenwoningen 11 B.V. en Werkmaatschappij Groenwoningen 12 B.V. te Baarn (hierna te noemen: Werkmaatschappijen Groenwoningen) gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag in hoofdstuk 11 tot en met 16 opgenomen samengevoegde jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de Werkmaatschappijen Groenwoningen op 31 december 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). De samengevoegde jaarrekening bestaat uit:

1. de samengevoegde balans per 31 december 2021;
2. de samengevoegde winst-en-verliesrekening over de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021; 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 samengevoegde jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van de Werkmaatschappijen Groenwoningen 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 samengevoegde jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- De overige gegevens;
- Bijlage I. Overzicht woningportefeuille per 31 december 2021.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie met de samengevoegde jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.

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 de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de samengevoegde jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de samengevoegde jaarrekening

Verantwoordelijkheden van de beheerder voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de samengevoegde jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de samengevoegde jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijken van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de samengevoegde jaarrekening moet het bestuur afwegen of iedere entiteit in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet het bestuur de samengevoegde jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om een entiteit te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of een entiteit haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de samengevoegde 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 samengevoegde 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 samengevoegde 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 entiteiten;

- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de samengevoegde jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of een 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 samengevoegde 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 samengevoegde jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de samengevoegde jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met het bestuur 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, 28 april 2022

BDO Audit & Assurance B.V.

namens deze,

w.g.

drs. R.H. van Leersum RA CIA

Jaarcijfers

GECOMBINEERDE RAPPORTAGE 2021

18. Gecombineerde balans voor resultaatbestemming

	31 december 2021	31 december 2020
	€	€
ACTIVA		
Beleggingen		
Vastgoedbeleggingen	164.962.600	121.845.072
Vorderingen		
Debiteuren	31.346	16.100
Belastingen	220.134	-
Overlopende activa	634.850	500.612
	886.330	516.712
Overige activa		
Geactiveerde fondskosten	2.520.360	3.202.103
Geactiveerde exploitatiekosten	194.284	136.083
Liquiditeiten	20.357.601	23.476.827
	23.072.245	26.815.013
Totaal activa	188.921.175	149.176.797
PASSIVA		
Eigen vermogen		
Gestort kapitaal	18.287.836	17.206.491
Agio reserve	75.072.043	70.287.381
Wettelijke reserve	2.520.360	3.202.103
Herwaarderingsreserve	37.263.156	18.248.445
Egalisatie reserve	-21.192.727	-14.248.448
Overige reserve	-18.332.966	-8.695.921
Onverdeeld resultaat	16.853.680	6.735.521
	110.471.382	92.735.572
Langlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	68.341.921	47.640.903
	68.341.921	47.640.903
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	3.014.441	2.913.082
Waarborgsommen	871.939	647.508
Crediteuren	1.215.978	1.708.297
Belastingen	-	700.053
Overige schulden en overlopende passiva	5.005.514	2.831.382
	10.107.872	8.800.322
Totaal passiva	188.921.175	149.176.797

19. Gecombineerde winst-en-verliesrekening

	2021	2020
	€	€
Opbrengsten		
Opbrengsten uit beleggingen		
Bruto huuropbrengsten	5.276.116	4.348.579
Exploitatiekosten	-760.410	-615.255
	4.515.706	3.733.324
Gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	-	139.956
Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	19.282.293	7.891.566
Totaal opbrengsten	23.797.999	11.764.846
Lasten		
Lasten in verband met beheer van beleggingen	1.245.929	1.127.620
Afschrijving op fondskosten	1.019.446	813.706
Netto rentelasten leningen	1.521.921	1.125.392
Bankrente en -kosten	113.460	120.328
Totaal lasten	3.900.756	3.187.046
Resultaat voor winstdeling	19.897.243	8.577.800
Winstdeling beheerder	3.262.384	1.142.226
Resultaat na winstdeling	16.634.859	7.435.574
Belastingen	218.821	-700.053
Resultaat na belastingen	16.853.680	6.735.521

20. Gecombineerd kasstroomoverzicht

Omschrijving	2021	2020
	€	€
Beleggingsactiviteiten		
Resultaat na belastingen	16.885.118	6.735.521
Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	-19.282.293	-7.891.566
Aankopen onroerend goed	-23.835.235	-18.582.332
Verkopen onroerend goed	-	455.044
Ontvangen waarborgsommen huur	224.431	110.770
Mutatie geactiveerde fondskosten	681.742	-473.285
Mutatie geactiveerde exploitatiekosten	-58.201	-6.406
Mutaties in werkkapitaal:		
- Mutaties debiteuren	-15.246	17.007
- Mutaties belastingen	-920.185	
- Mutaties overlopende activa	-134.238	-22.185
- Mutaties overige schulden en overlopende passiva	2.142.708	755.043
- Mutaties crediteuren	-492.319	1.647.281
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	--24.803.732	-17.255.108
Financieringsactiviteiten		
Storting aandelenkapitaal	2	-
Uitgifte participaties	6.576.004	20.294.580
Inkoop participaties	-710.000	-765.100
Interim-dividend uitkeringen	-4.983.877	-3.458.505
Ontvangen langlopende schulden aan kredietinstellingen	21.343.685	8.606.632
Aflossing langlopende schulden aan kredietinstellingen	-382.850	-1.245.145
Betaalde afsluitprovisie langlopende schulden	-87.838	-16.050
Afschrijving afsluitprovisie langlopende schulden	-70.620	-21.174
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	21.684.504	23.395.238
Mutatie Liquide middelen	-3.119.226	6.140.131
Liquide middelen primo periode	23.476.827	17.336.696
Liquide middelen ultimo periode	20.357.601	23.476.827

21. Beknopte toelichting

Algemeen

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

De verslagperiode van deze jaarrekening betreft de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021. De bedragen in deze jaarrekening zijn 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 2021 heeft de fondsbeheerder (Credit Linked Beheer) onderstaande beloningen uit het fonds ontvangen:

Beloning voor de beheerder	Bedrag (€)
Structureringsvergoeding	120.756
Marketingvergoeding	108.338
Beheervergoeding	862.009
Selectie- en acquisitievergoeding	116.960
Totale beloning voor de beheerder	1.208.063

Lopende kosten ratio

De lopende kosten ratio betreft de verhouding van het totaal van de exploitatiekosten, lasten beheer, afschrijvingskosten en bankkosten ten opzichte van het totale eigen vermogen. De fondskosten ratio is gelijk aan de lopende kosten ratio exclusief de kosten voor de exploitatie van het vastgoed.

De lopende kosten ratio voor de 2021 is gelijk aan 2,84% (2020: 2,01%). De fondskosten ratio komt over 2021 uit op 2,15% (2020: 1,35%).

Toegepaste standaarden

Het jaarverslag is opgesteld in overeenstemming met de in Nederland 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.

22. Beknopte toelichting op de gecombineerde balans

1. Vastgoedbeleggingen

De woningen, waarvoor (een deel van de) aankoopprijs is betaald en waarvan de bouw reeds is gestart of voltooid, zijn opgenomen tegen de getaxeerde marktwaarde. De overige woningen worden op de balans opgenomen tegen de kosten die gemaakt zijn ter verwerving van het onroerend goed. De marktwaarde representeert het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld. De eerste waardering van een (woning-)project vindt plaats zodra alle contractuele bepalingen zijn ingevuld en er zekerheid is dat het project gaat starten (waaronder het in bezit zijn van een definitieve omgevingsvergunning voor het project).

Met peildatum 31 december 2021 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), www.nrvt.nl.
- RICS-taxatiestandaarden (The "Red Book"), laatste versie, www.rics.org.
- International Valuation Standards (IVS), uitgegeven door de International Valuation Standards Council (IVSC), www.ivsc.org.
- European Valuation Standards (EVS) uitgegeven door The European Group of Valuers Associations (TeGoVa), www.tegoval.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. 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 het Coronavirus hierop, hiermee is in de taxatiestandaarden rekening gehouden middels waardering in verschillende scenario's.

Vastgoedbeleggingen	31-12-2021 (€)	31-12-2020 (€)
Balanswaarde primo	121.845.072	95.826.218
Investerings bestaande projecten	11.967.382	6.159.703
Verkoop woningen	-	-455.044
Kosten bestaande projecten	22.345	6.254
Herwaardering bestaande projecten	17.314.777	6.700.946
Subtotaal	29.304.025	12.411.859
Investerings nieuwe projecten	11.661.278	11.971.838
Kosten nieuwe projecten	184.231	444.537
Herwaardering nieuwe projecten	1.976.516	1.190.619
Subtotaal	13.813.025	13.606.995
Balanswaarde ultimo	164.962.600	121.845.072
Totaal projecten in realisatie	16.482.600	17.395.072
Totaal projecten in exploitatie	148.480.000	104.450.000
Totaal	164.962.600	121.845.072

Per 31 december 2021 bedraagt het totaal aan herwaarderingen € 37.343.156 (31-12-2020: € 18.248.445).

Het aantal woningen in bovengenoemde portefeuille bedraagt per balansdatum 549, waarvan er per 31 december 2021 nog 67 in realisatie zijn. Voor woningen in realisatie waarvan de overeenkomst tot realisatie onherroepelijk is heeft de waardering van deze woningen in realisatie plaatsgevonden op basis van de getaxeerde waarde per ultimo 2021, waarbij waardemutaties op basis van deze getaxeerde waarden direct ten gunste of ten laste van het resultaat zijn verantwoord. Van alle 67 woningen in realisatie heeft de start bouw daadwerkelijk plaatsgevonden en is de overeenkomst tot realisatie onherroepelijk.

2. Overlopende activa

De post overlopende activa per 31 december 2021 kan als volgt worden gespecificeerd:

Omschrijving	31-12-2021 (€)	31-12-2020 (€)
Vooruitbetaalde kosten	4.357	
Nog te ontvangen bedragen	47.929	24.758
Rekening courant vastgoedbeheerder	582.564	475.854
Totaal	634.850	500.612

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.

3. Geactiveerde fondskosten

Omschrijving	31-12-2021 (€)	31-12-2020 (€)
Saldo geactiveerde fondskosten primo periode	3.202.103	2.728.818
Geactiveerde kosten	337.703	1.286.991
Afschrijving geactiveerde kosten	-1.019.446	-813.706
Totaal	2.520.360	3.202.103

Omschrijving	31-12-2021 (€)	31-12-2020 (€)
Kostprijs geactiveerde fondskosten	5.633.059	5.295.355
Gecumuleerde afschrijving geactiveerde kosten	-3.112.699	-2.093.252
Totaal	2.520.360	3.202.103

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

4. Geactiveerde exploitatiekosten

Omschrijving	31-12-2021 (€)	31-12-2020 (€)
Saldo geactiveerde exploitatiekosten primo periode	136.083	129.677
Geactiveerde kosten	129.273	39.242
Afschrijving geactiveerde kosten	-71.072	-32.836
Totaal	194.284	136.083

Omschrijving	31-12-2021 (€)	31-12-2020 (€)
Kostprijs geactiveerde exploitatiekosten	312.238	182.965
Gecumuleerde afschrijving geactiveerde exploitatiekosten	-117.954	-46.882
Totaal	194.284	136.083

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

5. 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.

6. Eigen vermogen

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

	Geplaatst kapitaal (€)	Agio reserve (€)	Wettelijke reserve (€)	Herwaar- derings- reserve (€)	Egalisatie reserve (€)	Overige reserve (€)	Onverdeeld resultaat (€)	Totaal (€)
Stand per 1 jan. 2020	13.560.618	54.242.457	2.728.818	10.025.809	-4.756.628	-11.204.773	5.269.359	70.045.660
Mutatie uit resultaatverdeling	-	-	-	-	-5.935.414	11.204.773	-5.269.359	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	-	-	-	6.735.521	6.735.521
Uitgegeven participaties	3.766.611	15.066.444	-	-	-	-	-	18.833.055
Uitgekeerd stock dividend	32.262	129.047	-	-	-161.309	-	-	-
Interim-dividend uitkering	-	-	-	-	-3.575.097	-	-	-3.575.097
Mutatie wettelijke reserve	-	-	473.285	-	-	-473.285	-	-
Mutatie herwaarderingsreserve	-	-	-	8.222.636	-	-8.222.636	-	-
Kapitaalstorting	6	-	-	-	-	-	-	6
Terugkoop participaties	-153.020	-612.079	-	-	-	-	-	-765.099
Agio/disagio bij koop/terugkoop	14	1.461.512	-	-	-	-	-	1.461.526
Stand per 31 dec. 2020	17.206.491	70.287.381	3.202.103	18.248.445	-14.248.448	-8.695.921	6.735.521	92.735.572

	Geplaatst kapitaal (€)	Agio reserve (€)	Wettelijke reserve (€)	Herwaar- derings- reserve (€)	Egalisatie reserve (€)	Overige reserve (€)	Onverdeeld resultaat (€)	Totaal (€)
Stand per 1 jan. 2021	17.206.491	70.287.381	3.202.103	18.248.445	-14.248.448	-8.695.921	6.735.521	92.735.572
Mutatie uit resultaatverdeling	-	-	-	-	-1.960.400	8.695.921	-6.735.521	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	-	-	-	16.853.680	16.853.680
Uitgegeven participaties	1.154.241	4.616.963	-	-	-	-	-	5.771.204
Uitgekeerd stock dividend	69.101	276.404	-	-	-345.505	-	-	-
Interim-dividend uitkering	-	-	-	-	-4.638.372	-	-	-4.638.372
Mutatie wettelijke reserve	-	-	-681.743	-	-	681.743	-	-
Mutatie herwaarderingsreserve	-	-	-	19.014.711	-	-19.014.711	-	-
Kapitaalstorting	2	-	-	-	-	-	-	2
Terugkoop participaties	-142.000	-568.000	-	-	-	-	-	-710.000
Agio/disagio bij koop/terugkoop	-	459.295	-	-	-	-	-	459.295
Stand per 31 dec. 2021	18.287.836	75.072.043	2.520.360	37.263.156	-21.192.725	-18.332.968	16.853.680	110.471.382

Het fonds is groeiende en de woningportefeuille is nog verder in opbouw. Nog niet alle aangekochte woningen zijn opgeleverd en leveren derhalve nog geen bijdrage aan het exploitatieresultaat van het fonds. Daarnaast zullen vanuit de 4e emissie nog verdere aankopen plaatsvinden. Het fonds streeft naar een evenwichtige ontwikkeling van de interim-dividend uitkeringen (gebaseerd op het langere termijn verwachte exploitatieresultaat), waardoor het fonds mogelijk tijdelijk een hoger interim-dividend zal 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 interim-dividenduitkeringen tot uiting te brengen is een egaliseringsreserve gevormd.

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

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

Onder de herwaarderingsreserve zijn de positieve nog niet gerealiseerde waardeveranderingen van de projecten opgenomen. In het geval een project een negatieve nog niet gerealiseerde waardeverandering kent, wordt deze direct ten laste van het onverdeelde resultaat gebracht. In de werkmaatschappijen zijn geen negatieve herwaarderings van projecten direct ten laste van het resultaat gebracht.

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

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

Resultaatverdeling per participatie over de afgelopen verslagperioden	2021	2020	2019
Gemiddeld aantal participaties	17.747	15.384	12.148
Aantal uitstaande participaties	18.288	17.206	13.560
Inkomsten	254	243	278
Waardeveranderingen beleggingen	1.087	522	443
Kosten	390	327	287
Resultaat per participatie	950	438	434
Intrinsieke waarde per participatie	6.041	5.390	5.165

De handelskoers wordt (half)jaarlijks vastgesteld aan de hand van de intrinsieke waarde. Bij het berekenen van de handelskoers wordt rekening gehouden met de negatieve impact van de overdrachtsbelasting, deze wordt gedurende de verwachte beleggingstermijn (van tien jaar) opgebouwd zodat geen ongewenste bevoordeling voor toetredende participanten ontstaat. De berekening is als volgt:

Per participatie

Intrinsieke waarde 31 december 2021	6.041
Correctie intrinsieke waarde	279
Gecorrigeerde intrinsieke waarde 31 december 2021	6.320
Handelskoers per 21 februari 2022	6.300

7. Langlopende schulden

De post langlopende schulden per 31 december 2021 kan als volgt worden gespecificeerd:

Omschrijving	31-12-2021 (€)	31-12-2020 (€)
Financieringen	68.472.005	50.660.937
Saldering geactiveerde financieringskosten	-130.084	-106.952
Af: kortlopend deel	-	-2.913.082
Totaal	68.341.921	47.640.903

Gedurende 2021 is voor een bedrag van € 20.364.500 aan financieringen opgenomen. Alle financieringen zijn afgesloten bij ING Real Estate Finance. ING Real Estate Finance is met de Werkmaatschappijen Groenwoningen als kredietnemer lening convenanten 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 hoger is dan 70% dan wordt een “cash-sweep” uitgevoerd, waarbij voor tenminste twee kwartalen alle netto huurinkomsten van de woningportefeuille (onderpanden) dienen te worden gebruikt voor verdere aflossing. Verder zal een “cash-sweep” worden uitgevoerd als de lange termijn vijfjaars IRS rente hoger is dan 3%. Per 31 december 2021 voldoet het fonds ruimschoots aan de gestelde eisen binnen deze convenanten.

Als zekerheden voor de financieringen gelden het eerste recht van hypotheek op het vastgoed en het eerste pandrecht op de huurpenningen, de verzekeringsuitkeringen en vorderingen met betrekking tot de woningportefeuille.

In onderstaande tabel zijn de kerngegevens ten aanzien van de lening portefeuille per 31 december 2021 weergegeven:

Omschrijving	Waarde	Grens
LTV	46,1%	< 70%
DSCR	3,27	> 1,3
IRS	-0,0118%	> 3,0%
Gemiddelde rentevoet	2,3%	

8. Kortlopende schulden

De post kortlopende schulden per 31 december 2021 is in de balans reeds gespecificeerd, de post overige schulden en overlopende passiva per die datum kan als volgt nader worden gespecificeerd:

Omschrijving	31-12-2021 (€)	31-12-2020 (€)
Uit te keren interim cashdividend	1.151.778	893.992
Nog te betalen variabele winstdeling beheerder	3.260.967	1.142.226
Nog te betalen rente	55.944	
Vooruit ontvangen huuropbrengsten	477.511	356.167
Nog te betalen kosten	59.314	438.997
Totaal	5.005.514	2.831.382

Niet uit de balans blijvende verplichtingen per 31 december 2021

Per 31 december 2021 heeft het fonds nog € 2,9 miljoen aan totale investeringsverplichtingen openstaan voor de aangekochte woningen in Nieuwegein en Bergen op Zoom.

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 per 31 december 2021 € 139.632 en zijn afhankelijk van de omvang van de woningportefeuille.

Gebeurtenissen na balansdatum

Op 28 februari 2022 heeft het fonds een overeenkomst getekend voor de aankoop van 24 appartementen in Haarlem totale investering is € 7,4 miljoen, de verwachting is dat deze woningen in het 4^{de} kwartaal van 2023 worden opgeleverd.

23. Toelichting op de gecombineerde winst-en-verliesrekening

9. Bruto huuropbrengsten

De bruto huuropbrengsten zijn de opbrengsten van de 482 opgeleverde en verhuurde woningen. Deze woningen liggen allen in Nederland en de huuropbrengsten zijn derhalve volledig in Nederland gerealiseerd.

10. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

Omschrijving	2021 (€)	2020 (€)
Beheervergoeding	862.009	655.441
Accountantskosten	75.442	49.401
Taxatiekosten	56.044	60.839
Bestuurskosten	76.816	64.169
Advieskosten	42.226	103.230
Communicatiekosten	6.104	-
Toezichtkosten aan AIFMD Bewaarder	26.015	27.528
Algemene administratiekosten	76.533	33.207
Notariskosten	21.997	112.324
Overige kosten	2.743	21.481
Totaal	1.245.929	1.127.620

11. Winstdeling beheerder

Omschrijving	2021 (€)	2020 (€)
Variabele winstdeling	3.262.384	1.142.226
Totaal	3.262.384	1.142.226

Baarn, 25 april 2022

Was getekend: Credit Linked Beheer B.V.

Bijlage I. Overzicht woningportefeuille per 31 december 2021



Hazerswoude-Dorp - Weidelanden

Aantal woningen	10
Oplevering	2016



Tiel - Passewaaij

Aantal woningen	10
Oplevering	2016



Dongen - De Beljaart

Aantal woningen	14
Oplevering	2016



Meppel - Nieuwveense landen

Aantal woningen	8
Oplevering	2017



Tholen - Veste Tuin

Aantal woningen	7
Oplevering	2017



Waddinxveen - Park Triangel

Aantal woningen	20
Oplevering	2017



Landerd-Zeeland - Repelakker

Aantal woningen

26

Oplevering

2017



Steenwijk-Tuk - Bergstein

Aantal woningen

14

Oplevering

2017



Molenhoek - Het Buitenerf

Aantal woningen

9

Oplevering

2017



Swalmen - De Kolk

Aantal woningen

14

Oplevering

2017



Oijen - Mooijen

Aantal woningen

6

Oplevering

2018



Ewijk - 't Hof van Campe

Aantal woningen

12

Oplevering

2018



Schiedam - Park Harga

Aantal woningen	30
Oplevering	2018



Arnhem - Schuytgraaf

Aantal woningen	21
Oplevering	2018



Haelen - De Lingst

Aantal woningen	8
Oplevering	2018



Hilvarenbeek - Diessen en Esbeek

Aantal woningen	8
Oplevering	2018



Helvoirt - Den Hoek

Aantal woningen	6
Oplevering	2018



Hilvarenbeek - Haghorst

Aantal woningen	5
Oplevering	2019



Emmen - Delftlanden

Aantal woningen	36
Oplevering	2019



Ede - Parkweg

Aantal woningen	42
Oplevering	2019



Zevenaar - Stederijck

Aantal woningen	17
Oplevering	2019



Steenbergen - Buitenveste

Aantal woningen	19
Oplevering	2019



Huis ter Heide - Sterrenberg

Aantal woningen	10
Oplevering	2019



Leerdam - Broekgraaf

Aantal woningen	21
Oplevering	2020



Oud Beijerland - Poortwijk

Aantal woningen

14

Oplevering

2020



Enschede - Lage Bothofstraat

Aantal woningen

17

Oplevering

2020



Nieuwegein - Hildo Kropstraat

Aantal woningen

16

Oplevering

2021



Vlijmen - Geerpark

Aantal woningen

23

Oplevering

2021



Tilburg - Boothuis

Aantal woningen

12

Oplevering

2021



Middelburg - Mortiere

Aantal woningen

43

Oplevering

2021



Etten-leur - Couperuspark

Aantal woningen

19

Oplevering

2022



Bergen op Zoom - Nieuwe Vesting

Aantal woningen

32

Oplevering

2022

