HUURWONINGEN NEDERLAND FONDS II

JAARVERSLAG 2021

CREDIT LINKED BEHEER

Beheerder van woningfondsen

Huurwoningen Nederland Fonds II

Jaarverslag 2021

Inhoudsopgave

Jaarverslag 2021 Pagina

Voorwoord beheerder		4
1.	Kerngegevens	6
2.	Profiel Huurwoningen Nederland Fonds ll	7
3.	Verslag van de beheerder	13
4.	Balans voor resultaatbestemming	19
5.	Winst-en-verliesrekening	20
6.	Kasstroomoverzicht	21
7.	Toelichting op het jaarverslag	22
8.	Toelichting op de balans	27
9.	Toelichting op de winst-en-verliesrekening	33
10.	Overige gegevens	34
Bijlage I. Overzicht woningportefeuille per 31 december 2021		38

Voorwoord beheerder

Nagenoeg alle ingelegde gelden vanuit de eerste emissie van het Huurwoningen Nederland Fonds II ("het fonds") en de daarbij aangetrokken externe financiering zijn al belegd in woningen. De portefeuille bestaat inmiddels uit 463 woningen, waarvan er al 67 opgeleverd zijn en allemaal verhuurd. De resterende 396 woningen zijn in realisatie en daarvan worden 276 woningen in 2022 al opgeleverd. De overige 120 in realisatie worden naar verwachting in 2024 opgeleverd. Door vertraging bij zowel de aannemer als de ontwikkelaar hebben we vorig jaar geen overeenstemming kunnen krijgen over de aankoop van 65 woningen in Alkmaar. Wel zijn afspraken gemaakt over de aankoop van 27 woningen in Hoogkarspel. De verwachting is dat begin 2022 deze definitief gecontracteerd zullen worden en direct daarna in aanbouw worden genomen. Met deze aankoop zijn de gelden vanuit de eerste emissie volledig belegd en komt de portefeuille uit op 490 woningen. Voor de aankoop en financiering van de bouw van de 463 woningen in portefeuille is een rekening-courant (RC) met ABN AMRO overeengekomen van € 50 miljoen en een beleggingsfinanciering voor zeven jaar van in totaal € 92 miljoen bij oplevering van de projecten. De aankoop van 27 woningen in Hoogkarspel zal worden toegevoegd aan deze RC-faciliteit voor de financiering van de bouw van dit project en daarnaast zal een separate beleggingsfinanciering met ABN AMRO worden afgesloten. Dit zal naar verwachting in de loop van 2022 worden afgerond, waarmee ook de volledige financiering van de portefeuille definitief is.

Het eerste kwartaal van 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. In het algemeen 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). Met de aankoop van Hoogkarspel zijn de ingelegde gelden vanuit de eerste emissie volledig belegd in 490 woningen. In 2022 wordt een substantieel deel van de woningen opgeleverd en in verhuur genomen (276 woningen). Na vaststelling van de huurprijzen en verhuur van deze woningen in 2022, kan het definitieve bruto aanvangsrendement van deze aankopen worden bepaald en is dit een goede basis voor het bepalen van het definitieve lange termijn verwachte exploitatieresultaat van het fonds. Deze dient als basis voor de uitkering van het dividend.

De directie is zeer tevreden met de voortgang van het fonds en het gerealiseerde resultaat van € 7,5 miljoen over 2021. De woningportefeuille is in 2021 met 11% in waarde gestegen en dit heeft geresulteerd in een positieve herwaardering van € 10,7 miljoen van de woningportefeuille. In deze herwaardering is het project Zoeterwoude nog niet meegenomen, omdat per ultimo 2021 de start bouw nog niet heeft plaatsgevonden en overeenkomst tot realisatie nog niet onherroepelijk was.

Het fonds heeft in 2021 het interim-dividend kunnen handhaven op 6,2%. De intrinsieke waarde per participatie van het fonds is in 2021 gestegen naar € 5.166 per eind december 2021 (ultimo 2020: € 4.984). Omdat het fonds nog in opbouw is, waren de huurinkomsten niet voldoende om het gehele uitgekeerde interim dividend te dekken, maar dit werd ruim gecompenseerd door de waardestijging van de portefeuille. Voor de bepaling van de handelskoers is een positieve correctie van € 41 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 € 5.207 per participatie. De handelskoers is per 21 februari 2022, vooruitlopend op de publicatie van de jaarrekening, al vastgesteld op € 5.500 per participatie. Bij de vaststelling van deze handelskoers is verder rekening gehouden met een positieve herwaardering van het project Zoeterwoude dat begin 2022 onherroepelijk is geworden (€ 341 per participatie) en daarmee nog niet in de cijfers van ultimo 2021 was verwerkt. Voor nadere informatie inzake de bepaling van de handelskoers wordt verwezen naar de toelichting op de balans onder het Eigen Vermogen.

Belangrijkste ontwikkelingen gedurende 2021:

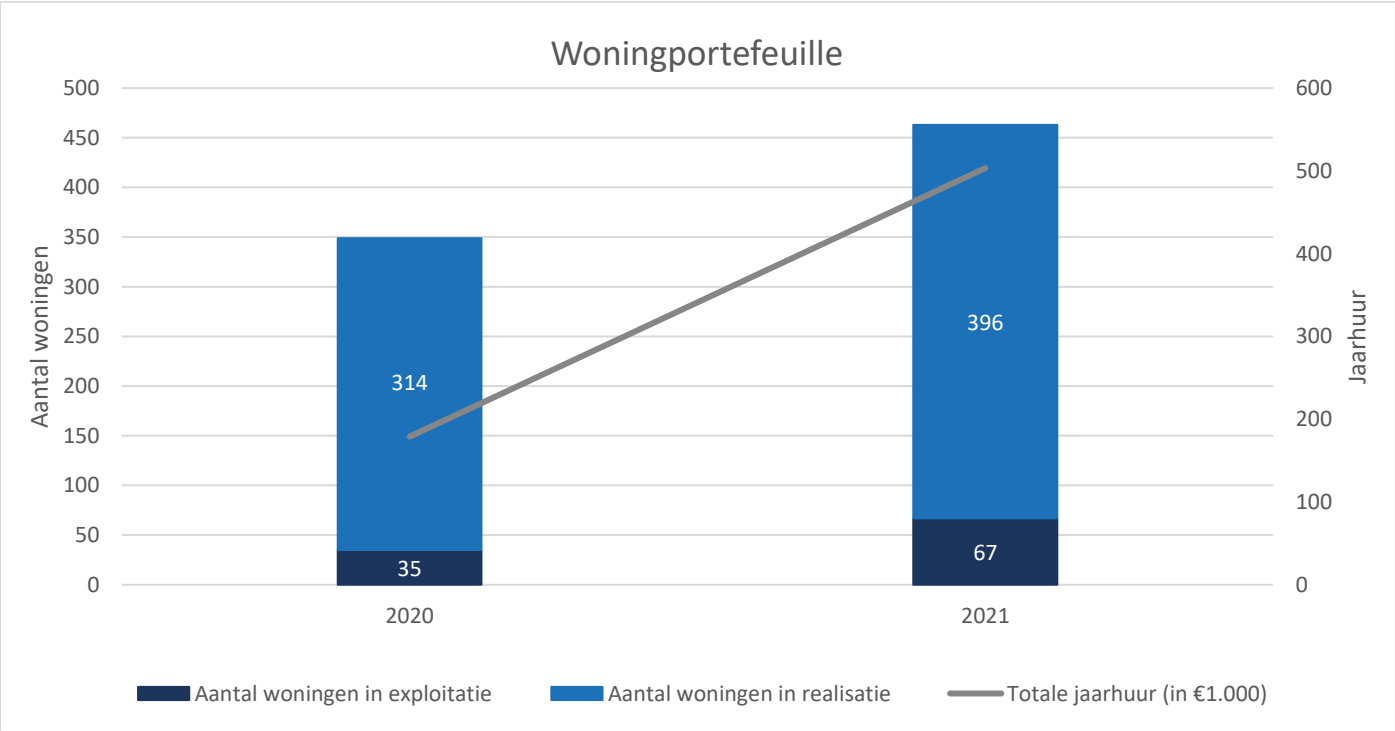
- Hoofdlijnen overeenkomst voor de aankoop van 62 woningen in Lelystad is omgezet in een koopovereenkomst.
- 52 woningen zijn aangekocht in Bergschenhoek en Houten, beide projecten worden in 2022 opgeleverd.
- Voor de aankoop en bouw van de woningen is een financiering met ABN AMRO getekend in 2021.
- 32 woningen in Zeewolde in december 2021 opgeleverd en volledig verhuurd.
- Alle 67 woningen in exploitatie zijn verhuurd.

Baarn, 25 april 2022

1. Kerngegevens

	2020	2021
Vastgoed		
Projecten in exploitatie	1	1
> Aantal verhuurbare woningeenheden	35	67
Projecten in realisatie	6	9
> Aantal verhuurbare woningeenheden	314	396
Totaal aantal projecten	7	10
Totaal aantal woningen	349	463
Financieel (in x € 1.000)		
Omvang beleggingen	29.570	93.050
Schuld aan kredietinstellingen	-	18.579
Loan-to-Value	-	20%
Verhuur (in x € 1.000)		
Totale jaarhuur	179	503
Exploitatiekosten	9	141
Exploitatiekosten als % van de jaarhuur	4,8%	27,9%
Participanten		
Aantal participaties (einde verslagperiode)	14.992	15.366
Intrinsieke waarde (in €)	4.984	5.166
Gecorrigeerde intrinsieke waarde (in €)		5.207
Handelskoers (in €)*	5.000	5.500
Resultaat per participatie	87	489

*Bij de bepaling van de handelskoers is rekening gehouden met de positieve herwaardering van project Zoeterwoude, waarvan de omgevingsvergunning begin 2022 onherroepelijk is geworden.



2. Profiel Huurwoningen Nederland Fonds II

Het Huurwoningen Nederland Fonds II biedt zowel particuliere beleggers als rechtspersonen de mogelijkheid te beleggen in een portefeuille van Nederlandse huurwoningen. Het fonds en haar beheerder staan onder toezicht van de Autoriteit Financiële markten (AFM). De website van het Huurwoningen Nederland Fonds II is huurwoningenfonds2.nl.

2.1 Kenmerken

Doelstelling

Het fonds heeft als doel het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van het vermogen van het fonds in huurwoningen in Nederland conform het beleggingsbeleid, teneinde de participanten te doen delen in de inkomsten en de vermogenswinsten die voortvloeien uit deze belegging, alles in de ruimste zin.

Beleggingsbeleid

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 zal beleggen in te ontwikkelen en bestaande complexen van huurwoningen (waarvan naar verwachting 50% met een groenverklaring), inclusief bijbehorende garages en/of parkeerplaatsen. Het betreft zowel gereguleerde, te liberaliseren als vrije sector huurwoningen. De verwachte maandelijkse huur ligt tussen € 700 (gereguleerde huurwoningen) en € 1.300 (vrije sector huurwoningen).

Beleggersprofiel

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

Dit product is geschikt voor beleggers:

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

Dit product is ongeschikt voor beleggers:

- Met beperkte beleggingservaring.
- Met een korte of middellange beleggingshorizon.
- Zonder ervaring en/of kennis van vastgoedbeleggingen.
- Die niet beschikken over een gespreide beleggingsportefeuille.
- Zonder ervaring met beleggingen waarbij de beleggingsobjecten deels worden gefinancierd met vreemd vermogen.

Kenmerken Huurwoningen Nederland Fonds II:

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

Fiscale aspecten

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

Participanten/natuurlijke personen

Bij het vormgeven van het fonds is ernaar gestreefd om de participaties tot het box 3 van de Nederlandse particuliere participanten te laten behoren. De Belastingdienst heeft deze kwalificatie bevestigd. Neemt de particuliere participant echter als ondernemer of resultaatgenieter (van resultaat uit overige werkzaamheden) deel, dan behoort de participatie mogelijk tot box 1. Participanten waarbij de participatie niet in box 3 valt worden geadviseerd de eigen belastingadviseur te raadplegen omtrent de fiscale behandeling. Het belastbare inkomen in box 3 wordt bepaald middels een forfaitair rendement. De hoogte van het forfaitaire rendement is afhankelijk van de rendementsgrondslag. De rendementsgrondslag is de waarde van de bezittingen gesaldeerd met de schulden, rekening houdend met het heffingsvrije vermogen en de schuldendrempel. Het heffingsvrije vermogen bedraagt € 50.000 in 2021. Het belastbare inkomen c.q. forfaitaire rendement wordt belast tegen 31%. Daadwerkelijk gerealiseerde rendementen blijven in box 3 onbelast, hoewel ze in het jaar erop onderdeel van de rendementsgrondslag uit kunnen gaan maken als ze op 1 januari (peildatum) nog in enige vorm in bezit zijn.

Schijf	Grondslag sparen en beleggen	Forfaitair rendement	Effectief belastingpercentage
1	Tot en met € 50.000	1,898%	0,59%
2	Van € 50.000 tot en met € 950.000	4,501%	1,40%
3	Vanaf € 950.000	5,69%	1,76%

Het forfaitaire rendement zal jaarlijks kunnen worden aangepast op basis van gerealiseerde rendementen en de gemiddelde rentestand

Participanten/rechtspersonen

Voor fiscale doeleinden in Nederland gevestigde en aan Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen rechtspersonen zoals de NV en de BV betalen 15% vennootschapsbelasting over de eerste € 245.000 aan belastbare winst en 25% vennootschapsbelasting over het meerdere. De fiscale wetgever is voornemens het lage vennootschapstarief te laten gelden voor winsten tot € 395.000 in 2022.

Financiering

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

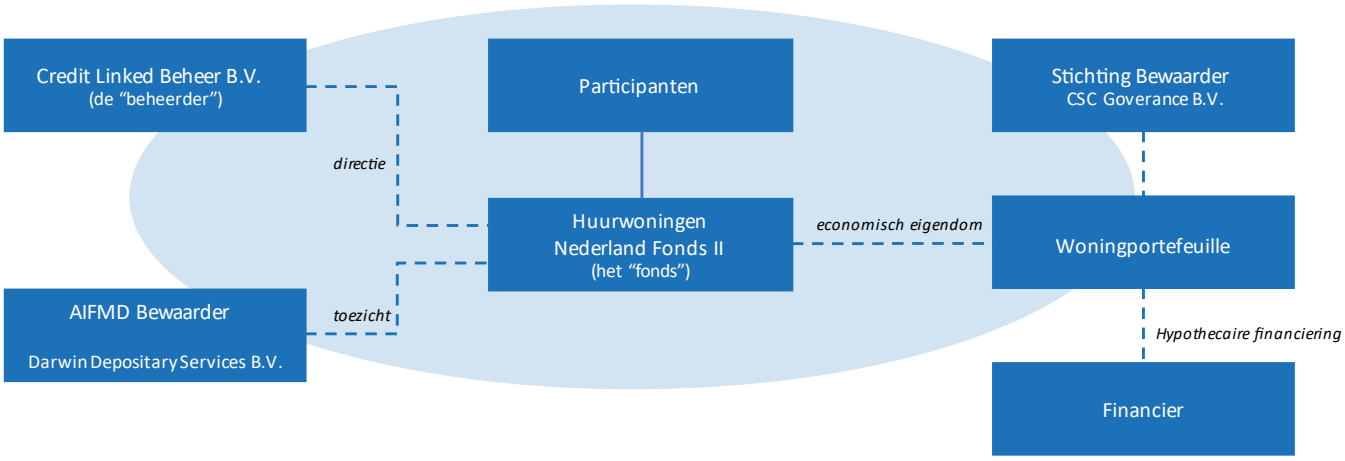
Taxatie van de woningportefeuille

De intrinsieke waarde is gebaseerd op de jaarlijks uit te voeren waardering door een onafhankelijke taxateur. Daarbij wordt elk jaar een derde van de portefeuille opnieuw getaxeerd volgens de comparatieve, huurwaardekapitalisatie- en discounted cashflow-methode. De uitkomsten van de verschillende methoden worden met elkaar vergeleken, waarna de uiteindelijke taxatiewaarde wordt vastgesteld.

Het is aan de taxateur om te komen tot een consistente eindbeoordeling, in lijn met de "28 Aanbevelingen voor taxeren en taxatierapporten", zoals gepubliceerd door het Platform Taxateurs en Accountants.

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

2.2 Structuur van het Huurwoningen Nederland Fonds II



Het Huurwoningen Nederland Fonds II, tevens de handelsnaam, is een beleggingsinstelling die is aangegaan in de vorm van een transparant fonds voor gemene rekening onder het Nederlands recht. Het fonds is op 23 december 2019 opgericht voor onbepaalde tijd. Het fonds is een closed-end beleggingsfonds in de zin van de Wft.

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

De participaties vertegenwoordigen een (niet nominale) vordering op de Stichting Bewaarder ter grootte van het vermogen van het fonds, gedeeld door het totaal aantal uitgegeven en uitstaande participaties. Deze (niet nominale) vordering op de Stichting Bewaarder HWF2 NL (de "Stichting Bewaarder") is uitsluitend opeisbaar in verband met de vereffening (na ontbinding) van het fonds.

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

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 vakkennis. 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 het 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 Vennootschap 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 45 medewerkers bestaat, heeft ruim 2.700 woningen aangekocht, gespreid over meer dan 100 locaties in Nederland met een totale fondswaarde van meer dan € 850 miljoen. De gemiddelde bezettingsgraad van de woningen in beheer bedraagt 99%.

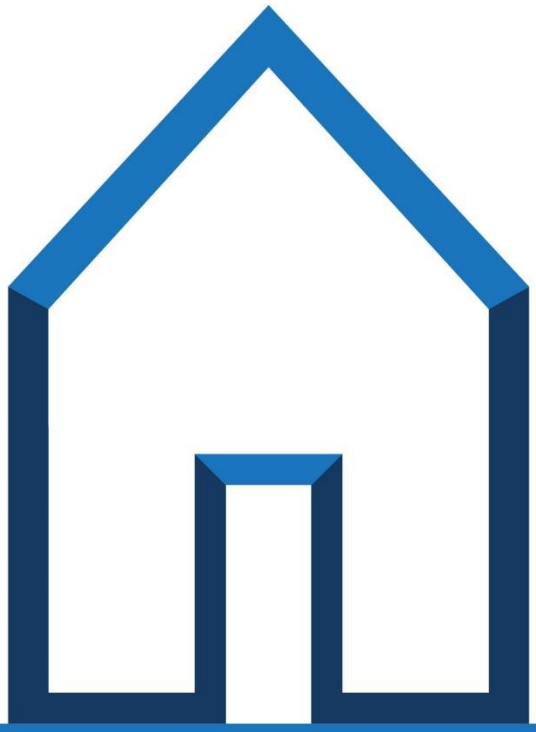
De directie van Credit Linked Beheer bestaat inmiddels uit 4 door de toezichthouder getoetste dagelijks beleidsbepalers, te weten:

- Eduardo Alvarez (Algemeen Directeur)
- Félice de Jongh Swemer (Directeur Bedrijfsvoering, 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 aan het feit 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 het Coronavirus ten einde lopen zal de Nederlandse economie verder herstellen.

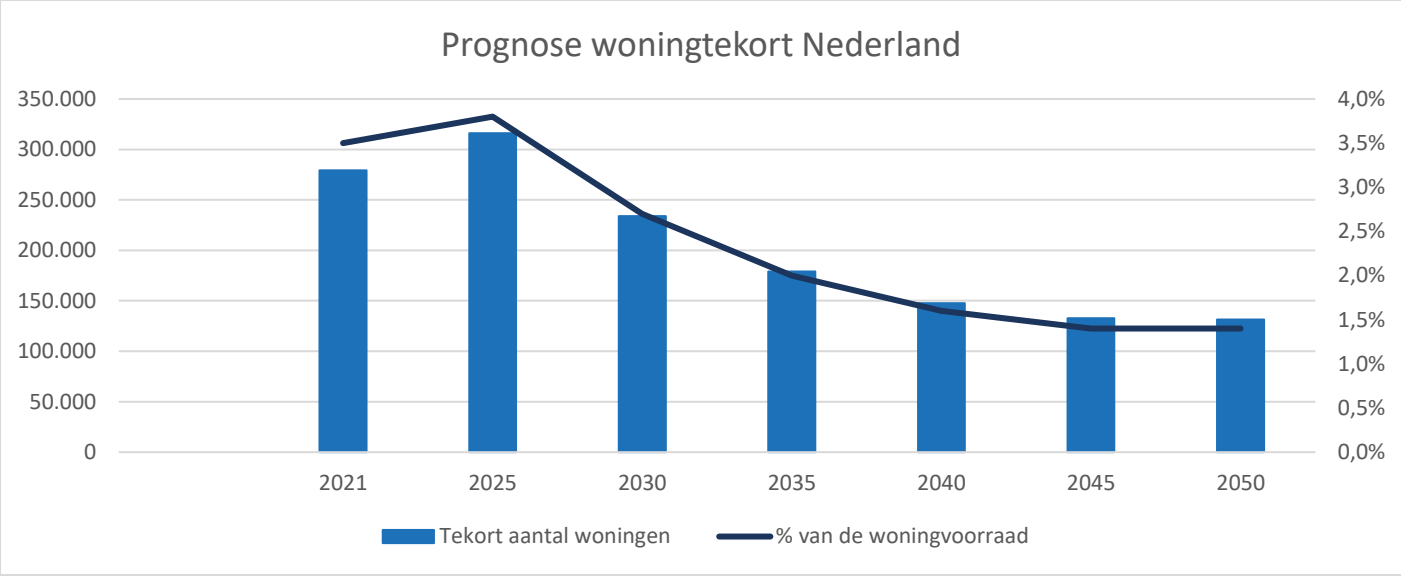
De raming van de economische groei voor 2022 is volgens Rabobank 2,9%. De economie is steeds beter in staat om zich aan te passen aan de Coronacrises. Mensen raken gewend aan thuiswerken, verder zijn er ook ondernemers die hun activiteit aanpassen als reactie op de corona realiteit. Voor 2022 gelden 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. Het eerste kwartaal van 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 wordt uitgeweken naar woningen in de vrije sector.

In het regeerakkoord is een aantal relevante beleidsvoornemen opgenomen. Waaronder dat middeldure huurwoningen een vorm van huurprijs bescherming 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 woningwaarderingsstelsel kunnen zijn tot een bepaald puntenaantal voor de vrije sector. Dit woningwaarderingsstelsel 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 tweederde van de nieuwbouw huurwoningen in het betaalbare huursegment vallen (tot ongeveer € 1.000 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 niet direct hard zal 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 in het algemeen 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 is onverminderd erg groot.

Portefeuille

In 2021 is de woningportefeuille uitgebreid van 349 naar 463 woningen. Per balansdatum waren hiervan 67 woningen in exploitatie, die 100% verhuurd waren. Daarnaast waren er 396 woningen in realisatie.

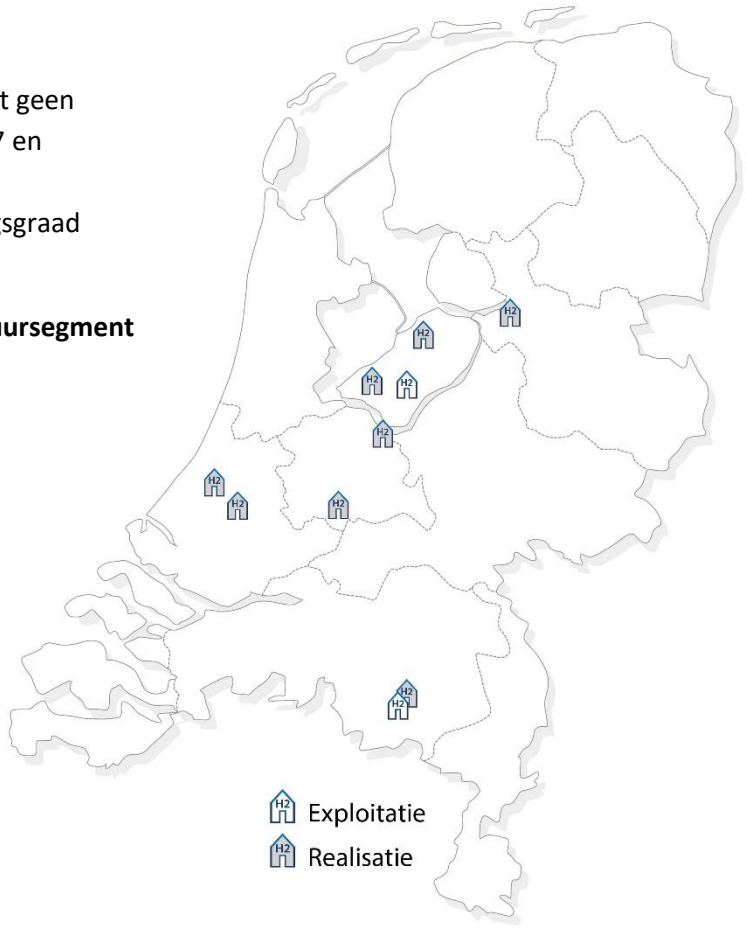
Woningportefeuille per 31 december 2021

> 396 woningen in realisatie	> Gemiddelde getaxeerde verwachte maandhuur ca. € 1.146
> 67 woningen in exploitatie	> Gemiddelde maandhuur van ca. € 1.065
> 12% grondgebonden woningen	> Gem. bouwjaar 2021 na oplevering huidige projecten
> 88% appartementen	

De huidige portefeuille in exploitatie (67 woningen) heeft geen woningen onder de liberalisatiegrens van 2021 van € 737 en bestaat voor 36% uit woningen in het segment met een huurniveau van € 737 - € 1.000 per maand. De bezettingsgraad per ultimo 2021 bedraagt 100%.

Samenstelling woningportefeuille in exploitatie naar huursegment

< € 737 per maand	(-%)
€ 737 - € 1.000 per maand	(36%)
€ 1.000 -€ 1.200 per maand	(21%)
€ 1.200 - € 1.400 per maand	(37%)
> € 1.400 per maand	(6%)



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 beperkter 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 markthuur. Door actief beheer van de woningportefeuille worden de risico's hierin dagelijks beoordeeld, zodat tijdig op veranderende marktomstandigheden ingespeeld kan worden. Het fonds investeert niet in effecten of andere financiële instrumenten. De beheerder heeft een risico control framework en een SIRA (Systematisch Integriteit Risico Analyse) die ten grondslag liggen aan het inzichtelijk maken van de risico's in de risico rapportage die elk kwartaal wordt samengesteld. Als gevolg van de Coronacrisis zijn de risico's hieromtrent specifiek inzichtelijk gemaakt en de eventueel te nemen maatregelen. Deze rapportage wordt gedeeld met de AIFMD bewaarder, RvC en de bestuurders. 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

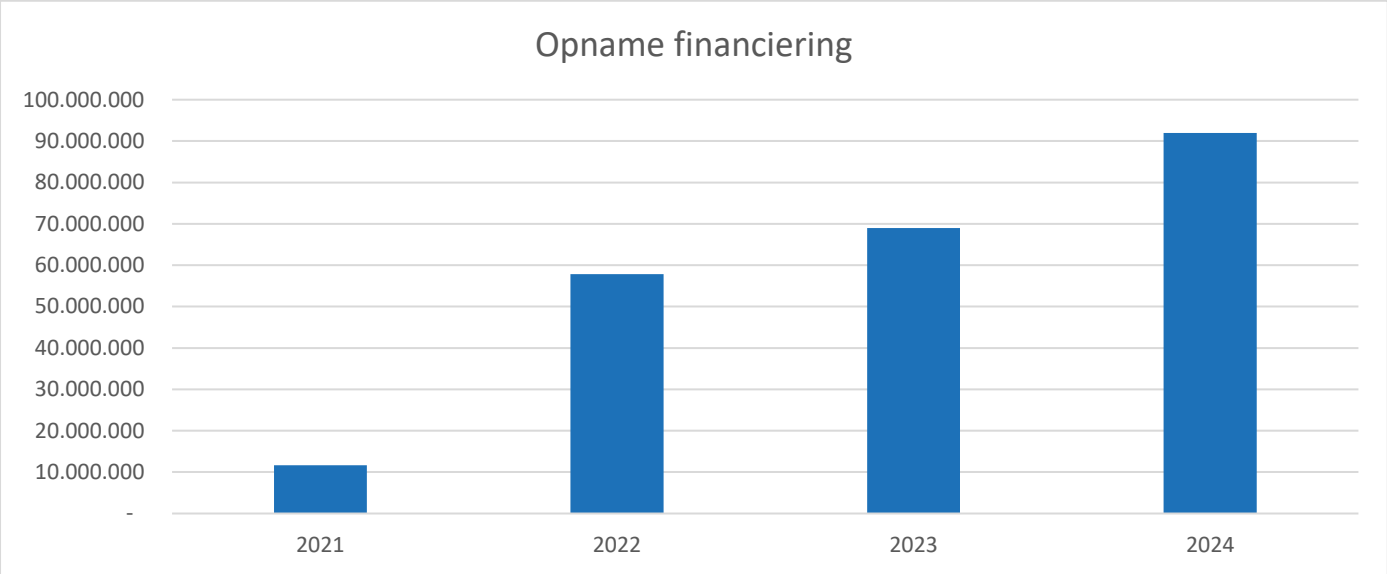
Naast genoemde inherente risico's kan de (nasleep van de) Coronacrisis worden genoemd als risico. Tot op de datum van dit jaarverslag heeft het fonds nauwelijks tot geen hinder ondervonden van de Coronacrisis, alhoewel door de beheerder wel actief is geanticipeerd op mogelijke negatieve gevolgen voor het fonds door middel van 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

Voor de aankoop en financiering van de bouw van de portefeuille is een rekening-faciliteit (RC) met ABN AMRO overeengekomen van € 50 miljoen en een beleggingsfinanciering voor 7 jaar van in totaal € 92 miljoen bij oplevering van de projecten. Het nog aan te kopen project in Hoogkarspel zal aan de RC worden toegevoegd en een separate beleggingsfinanciering zal worden afgesloten met ABN AMRO. De verwachting is dat dit begin 2022 wordt afgehandeld.

De eerste emissie is hiermee ook volledig gefinancierd en daarmee geeft dit voldoende basis en vertrouwen dat de huidige verplichtingen van het fonds gedekt zijn en daarmee de continuïteit van het fonds gewaarborgd is.

In onderstaande grafiek zijn de opnames van de huidige overeengekomen beleggingsfinancieringen per ultimo 2021 opgenomen:



Emissies

In 2022 zullen vooralsnog geen nieuwe emissies voor het fonds plaatsvinden. De portefeuille is nog steeds in opbouw, vanwege het feit dat voornamelijk nieuwbouwwoningen aangekocht worden. Dit zal zorgen voor een tijdelijke mismatch van het directe verhuurrendement en het uit te keren interim dividend.

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 6,2%. 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). Met de aankoop van Hoogkarspel zijn de ingelegde gelden vanuit de eerste emissie volledig belegd in 490 woningen. In 2022 wordt een substantieel deel van de woningen opgeleverd en in verhuur genomen (276 woningen). Na vaststelling van de huurprijzen en verhuur van deze woningen in 2022, kan het definitieve bruto aanvangsrendement van deze aankopen worden bepaald en is dit een goede basis voor het lange termijn verwachte exploitatieresultaat van het fonds. In 2022 zal daarom ook een nieuwe inschatting worden gemaakt voor het fonds.

Intrinsieke waarde per participatie

De intrinsieke waarde per participatie bedraagt per 31 december 2021 € 5.166. 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 € 182 ofwel 3,6%. De huurinkomsten waren nog niet voldoende om het gehele uitgekeerde interim dividend te dekken, maar dit werd ruim gecompenseerd door de positieve waardestijging van de woningportefeuille in 2021.

Per 31 december 2021 zijn 15.366 participaties uitgegeven. Dit is inclusief het over boekjaar 2021 uitgekeerde stockdividend. De handelskoers is op 21 februari 2022 vastgesteld op € 5.500 (2020: € 5.000). Voor de bepaling van de handelskoers is een positieve correctie van € 41 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 € 5.207 per participatie. Bij de vaststelling van deze handelskoers is verder rekening gehouden met een positieve herwaardering van het project Zoeterwoude dat begin 2022 onherroepelijk is geworden (€ 341 per participatie) en daarmee nog niet in de cijfers van ultimo 2021 was verwerkt.

Resultaatverdeling per participatie over de afgelopen jaren

Omschrijving	2020	2021
Gemiddeld aantal participaties	7.496	15.179
Inkomsten	23	24
Waardeveranderingen beleggingen	212	612
Kosten	61	141
Resultaat per participatie	174	495
Intrinsieke waarde per participatie	**4.984**	**5.166**
Correctie intrinsieke waarde overdrachtsbelasting*		**41**
Gecorrigeerde intrinsieke waarde per participatie		**5.207**

*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 de fondsbeheerder niet voldoet aan geldende regelgeving. Eventuele verbeterpunten krijgen de benodigde aandacht.

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

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

Baarn, 25 april 2022

Was getekend: Credit Linked Beheer B.V.

4. Balans voor resultaatbestemming

	31 december 2021	31 december 2020
	€	€
ACTIVA		
Beleggingen		
Vastgoedbeleggingen	**93.049.611**	**29.569.950**
Vorderingen		
Debiteuren	47.887	-
Overlopende activa	36.233	44.788
	84.120	**44.788**
Overige activa		
Geactiveerde fondskosten	4.054.414	5.201.870
Geactiveerde exploitatiekosten	72.834	-
Liquiditeiten	5.249.797	42.062.498
	9.377.045	**47.264.368**
Totaal activa	**102.510.776**	**76.879.106**
PASSIVA		
Eigen vermogen		
Gestort kapitaal	76.831.279	74.959.817
Wettelijke reserve	4.054.414	5.201.870
Herwaarderingsreserve	12.758.258	1.842.837
Egalisatie reserve	-12.007.226	-1.544.271
Overige reserve	-9.767.965	-7.044.707
Onverdeeld resultaat	7.508.353	1.302.442
	79.377.113	**74.717.988**
Voorziening		
Reservering winstdeling beheerder	**1.749.759**	**254.502**
Langlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	**10.809.812**	**-**
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	7.073.266	
Waarborgsommen	98.098	-
Crediteuren	2.144.988	653.502
Overige schulden en overlopende passiva	1.257.740	1.253.114
	10.574.092	**1.906.616**
Totaal passiva	**102.510.776**	**76.879.106**

5. Winst-en-verliesrekening

	2021	23 december 2019 t/m 31 december 2020
	€	€
Opbrengsten		
Opbrengsten uit beleggingen		
Bruto huuropbrengsten	503.273	178.925
Exploitatiekosten	-140.507	8.587
	362.766	**170.338**
Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen		
Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	10.782.577	1.842.837
Reservering winstdeling beheerder	-1.495.256	-254.502
	9.287.321	**1.588.335**
Totaal Opbrengsten	**9.650.087**	**1.758.673**
Lasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	468.788	67.042
Afschrijving op fondskosten	1.090.229	301.737
Netto rentelasten leningen	392.951	-
Bankrente en -kosten	189.766	87.452
Totaal lasten	**2.141.734**	**456.321**
Resultaat na belastingen	**7.508.353**	**1.302.442**

6. Kasstroomoverzicht

	2021	23 december 2019 t/m 31 december 2020
	€	€
Beleggingsactiviteiten		
Resultaat na belastingen	7.508.353	1.302.442
Ongerealiseerde waardeverandering beleggingen	-10.782.577	-1.842.837
Aankopen onroerend goed	-52.697.084	-27.727.113
Mutatie geactiveerde fondskosten	1.147.456	-5.201.870
Mutatie geactiveerde exploitatiekosten	-72.834	
Ontvangen waarborgsommen huur	98.098	-
Mutatie in voorzieningen	1.495.257	254.502
Mutaties in werkkapitaal:		
- Mutaties debiteuren	-47.887	-
- Mutaties overlopende activa	8.555	-44.788
- Mutaties crediteuren	1.491.486	653.502
- Mutaties overige schulden en overlopende passiva	-1.035.610	549.778
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	**-52.886.787**	**-32.056.384**
Financieringsactiviteiten		
Uitgifte participaties	2.360.000	74.785.000
Inkoop participaties	-1.030.000	-22.853
Ontvangen leningen	18.704.266	-
Aflossing leningen	-125.085	
Interim-dividend uitkeringen	-3.835.095	-643.265
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	**16.074.086**	**74.118.882**
Mutatie Liquide middelen	**-36.812.701**	**42.062.498**
Liquide middelen primo periode	42.062.498	-
Liquide middelen ultimo periode	**5.249.797**	**42.062.498**

7. Toelichting op het jaarverslag

Algemeen

Het Huurwoningen Nederland Fonds II biedt zowel particuliere beleggers als rechtspersonen de mogelijkheid te beleggen in een portefeuille Nederlandse huurwoningen. Het fonds is aangegaan voor onbepaalde tijd. Het fonds is een closed-end beleggingsfonds in de zin van de Wft. Het fonds is gevestigd ten kantore van de beheerder.

Continuïteit

De gevolgen van de Coronacrisis voor het fonds zijn beperkt. De continuïteit van het fonds is gewaarborgd door de huidige liquiditeiten en de afgesloten financieringsovereenkomsten. Deze geven meer dan 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 het boekjaar 2021 heeft de fondsbeheerder (Credit Linked Beheer) onderstaande beloningen uit het fonds ontvangen:

Beloning voor de beheerder	Bedrag (€)
Structureringsvergoeding	34.492
Marketingvergoeding	13.575
Beheervergoeding	348.670
Selectie- en acquisitievergoeding	333.241
Totaal	**729.978**

Naast bovenstaande vergoedingen heeft de beheerder recht op winstdeling bij verkoop van de woningen. Voor nadere toelichting zie punt 7 voorzieningen op pagina 30.

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 2020 45 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 over het boekjaar is gelijk aan 2,87% (2020; 0,56%). De fondskosten ratio komt over het boekjaar 2021 uit op 2,69%. (2020: 0,55%).

Toegepaste standaarden

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

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

Activa en passiva

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

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

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

Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Indien een transactie ertoe leidt dat nagenoeg alle of alle toekomstige economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot een actief of verplichting aan een derde zijn overgedragen, wordt het actief of de verplichting niet langer in de balans opgenomen. Verder worden activa en verplichtingen niet meer in de balans opgenomen vanaf het tijdstip waarop niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden van waarschijnlijkheid van de toekomstige economische voordelen en/of betrouwbaarheid van de bepaling van de waarde.

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

Financiële instrumenten

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

Gebruik van schattingen

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

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Beleggingen

De beleggingen worden gewaardeerd tegen marktwaarde. De aankoopkosten van de beleggingen worden geactiveerd in het jaar van aankoop. Aankoopkosten worden verwerkt als onderdeel van de verkrijgingsprijs en maken onderdeel uit van de balanswaardering in het jaar van aankoop. Beleggingen die per balansdatum nog in aanbouw zijn, worden gewaardeerd op basis van de getaxeerde waarde na voltooiing, verminderd met de resterende verwachte kosten voor de voltooiing van het project en een eventuele aanpassing van mogelijke risico's. Beleggingen die gerealiseerd zijn, worden tegen getaxeerde marktwaarde gewaardeerd. Waardemutaties op basis van deze getaxeerde waardes worden direct ten gunste of ten laste van het resultaat verantwoord.

De marktwaarde wordt gelijkgesteld met de reële waardering van de woningportefeuille. Daaronder wordt verstaan het bedrag waarvoor een bezitting kan worden verhandeld tussen ter zake goed geïnformeerde onafhankelijke partijen die een transactie willen doen. Het fonds stelt deze reële waarde jaarlijks vast gebaseerd op externe taxatierapporten bij aankoop en periodieke toetsing, tenminste roulerend eens per vijf jaren, door een externe taxateur.

Teneinde de marktwaarde vast te stellen zijn de volgende rekenmethodieken gehanteerd:

- Comparatieve methode, waarbij verkooptransacties en/of verhuurtransacties met betrekking tot soortgelijke objecten met elkaar worden vergeleken.
- Markthuurkapitalisatie methode, waarbij aan de hand van de bruto markthuur van de gebruiksoppervlakten van de woningen, verminderd met onder andere de exploitatielasten een onder de huidige marktomstandigheden reëel geacht netto rendement wordt bepaald.
- Contante waardemethode (DCF), waarbij toekomstige opbrengsten en uitgaven contant gemaakt naar de waardepeildatum. Het contant maken gebeurt op basis van een door de markt gewenst rendement (gewenste disconteringsvoet). Als benadering voor het gewenste rendement wordt uitgegaan van het gemiddelde rendement op jongste 10-jarige staatsleningen, verhoogd met een risicopremie die afhangt van de mate van risico dat het getaxeerde object oplevert.

Bij een taxatie worden veelal (bijzondere) uitgangspunten en algemene uitgangspunten gehanteerd ten aanzien van (niet-uitputtend) de technische staat, bestemming en gebruik, de huursituatie en duurzaamheid.

Uitgaven met betrekking tot de beleggingen na aankoop worden in beginsel als kosten ten laste van het resultaat gebracht. Alleen die uitgaven die daadwerkelijk leiden tot een waardevermeerdering van de beleggingen worden geactiveerd. Verkoopkosten worden ten laste van de waardering van de woningportefeuille gebracht, wanneer een besluit tot verkoop genomen is voor het opmaken van de jaarrekening.

Geactiveerde 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), structureringskosten en kosten voor marketing.

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

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

Voorzieningen

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

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

Huuropbrengsten

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

Exploitatiekosten

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

Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen

De ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen hebben betrekking op het verschil tussen aankoopkosten en bijkomende kosten van het onroerend goed project en de getaxeerde waarde van het onroerend goed project.

Lasten in verband met het beheer van beleggingen

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

Afschrijving fondskosten

De geactiveerde fondskosten worden vanaf het moment van investering afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief. Deze verwachte gebruiksduur bedraagt 5 jaar.

Netto rentelasten leningen

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

Belastingen

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

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

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

GRONDSLAGEN VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

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

8. Toelichting op de balans

1. Vastgoedbeleggingen

De woningen, waarvan de overeenkomst tot realisatie onherroepelijk is geworden of reeds zijn voltooid, zijn opgenomen tegen de getaxeerde marktwaarde. De overige kosten met betrekking tot woningen worden op de balans opgenomen tegen de kosten die gemaakt zijn ter verwerving van het onroerend goed. De marktwaarde representeert het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld. 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), nrvt.nl.
- RICS-taxatiestandaarden (The “Red Book”), laatste versie, rics.org.
- International Valuation Standards (IVS), uitgegeven door de International Valuation Standards Council (IVSC), ivsc.org.
- European Valuation Standards (EVS) uitgegeven door The European Group of Valuers Associations (TeGoVa), tegova.org.
- Code of Conduct van de RCIS, NVM en NRVT.

De bij de waardering gehanteerde rekenmethodieken zijn toegelicht in het voorgaande hoofdstuk, toelichting op de jaarcijfers fonds. De belangrijkste veronderstellingen en specifieke uitgangspunten gehanteerd in de berekening zijn:

- Er is van uitgegaan dat de objecten op peildatum volledig zijn gerealiseerd en opgeleverd en volledig zijn verhuurd tegen marktconforme voorwaarden.
- De woningen zijn gewaardeerd op basis van het markthuurkapitalisatie model.
- Een bijzonder uitgangspunt in de waardering van het onroerend goed betreft de impact van het Coronavirus hierop, hiermee is in de taxatiestandaarden rekening gehouden middels waardering in diverse scenario’s.

Vastgoedbeleggingen	**31-12-2021 (€)**	**31-12-2020 (€)**
Balanswaarde primo	**29.569.950**	**-**
Investeringen bestaande projecten	33.344.444	-
Kosten bestaande projecten	79.893	-
Herwaarderingen bestaande projecten	7.455.779	-
Subtotaal	**40.880.116**	**-**
Investeringen nieuwe projecten	18.786.937	26.241.135
Kosten nieuwe projecten	485.814	1.485.978
Herwaarderingen nieuwe projecten	3.326.794	1.842.837
Subtotaal	**22.599.545**	**29.569.950**
Balanswaarde ultimo	**93.049.611**	**29.569.950**
Totaal projecten in realisatie	73.429.611	18.849.950
Totaal projecten in exploitatie	19.620.000	10.720.000
Totaal	**93.049.611**	**29.569.950**

Per 31 december 2021 bedraagt het totaal aan herwaarderingen € 12.625.409 (2020: € 1.842.837). Dit bedrag aan herwaarderingen bestaat voor € 12.785.257 uit positieve herwaarderingen en voor € 132.848 uit negatieve herwaarderingen van projecten.

Het aantal woningen in bovengenoemde portefeuille bedraagt per balansdatum 463 waarvan er per 31 december 2021 nog 396 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 276 woningen in realisatie heeft de start bouw daadwerkelijk plaatsgevonden en is de overeenkomst tot realisatie onherroepelijk. Van 120 woningen in Zoeterwoude heeft de daadwerkelijke start bouw nog niet plaatsgevonden en was de overeenkomst tot realisatie nog niet onherroepelijk. Begin 2022 zijn deze daadwerkelijk onherroepelijk geworden en heeft start bouw plaatsgevonden. In 2022 zal de positieve herwaardering van dit project ten gunste van het resultaat komen. Bij de vaststelling van de handelskoers per 21 februari 2022 is al wel rekening gehouden met deze positieve herwaardering, omdat de overeenkomst tot realisatie op deze datum al onherroepelijk was.

2. Overlopende activa

De overlopende activa bestaan uit de volgende posten:

Omschrijving	31-12-2021 (€)	31-12-2020 (€)
Nog te ontvangen huur	16.600	44.731
Rekening courant vastgoedbeheerder	19.633	57
Totaal	**36.233**	**44.788**

Het saldo in rekening courant vastgoedbeheerder betreft met de vastgoedbeheerder (Credit Linked Vastgoed Beheer B.V.) te verrekenen bedragen uit hoofde van de exploitatie van de woningportefeuille. Het saldo wordt maandelijks verrekend, derhalve wordt over het saldo in rekening courant ook geen interest berekend. De post nog te ontvangen huur betreft de aan het boekjaar toe te rekenen en nog niet ontvangen huur.

3. Geactiveerde fondskosten

Omschrijving	31-12-2021 (€)	31-12-2020 (€)
Saldo geactiveerde fondskosten primo periode	5.201.870	-
Geactiveerde kosten	-57.227	5.503.607
Afschrijving geactiveerde kosten	-1.090.229	-301.737
Totaal	**4.054.414**	**5.201.870**

Omschrijving	31-12-2021 (€)	31-12-2020 (€)
Kostprijs geactiveerde fondskosten	5.446.380	5.530.607
Gecumuleerde afschrijving geactiveerde kosten	-1.391.966	301.737
Totaal	**4.054.414**	**5.201.870**

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

4. Geactiveerde exploitatiekosten

Omschrijving	31-12-2021 (€)	31-12-2020 (€)
Saldo geactiveerde fondskosten primo periode	-	-
Geactiveerde kosten	73.682	-
Afschrijving geactiveerde kosten	-848	-
Totaal	**72.834**	**-**

5. Liquiditeiten

Het gehele saldo aan liquiditeiten wordt aangehouden door middel van 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 (€)	Wettelijke reserve (€)	Herwaar-derings reserve (€)	Egalisatie reserve (€)	Overige reserve (€)	Onverdeeld resultaat (€)	Totaal (€)
Stand per 23 dec. 2019	-	-	-	-	-	-	-
Mutatie uit resultaatverdeling	-	-	-	-	-	-	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	-	-	1.302.442	1.302.442
Uitgegeven participaties	74.785.000	-	-	-	-	-	74.785.000
Uitgekeerd stock dividend	197.670	-	-	-197.670	-	-	-
Dividend uitkering	-	-	-	-1.346.601	-	-	-1.346.601
Mutatie wettelijke reserve	-	5.201.870	-	-	-5.201.870	-	-
Mutatie herwaarderings reserve	-	-	1.842.837	-	-1.842.837	-	-
Terugkoop participaties	-22.853	-	-	-	-	-	-22.853
Stand per 31 dec. 2020	**74.959.817**	**5.201.870**	**1.842.837**	**-1.544.271**	**-7.044.707**	**1.302.442**	**74.717.988**

	Geplaatst kapitaal (€)	Wettelijke reserve (€)	Herwaar-derings reserve (€)	Egalisatie reserve (€)	Overige reserve (€)	Onverdeeld resultaat (€)	Totaal (€)
Stand per 1 jan. 2021	74.959.817	5.201.870	1.842.837	-1.544.271	-7.044.707	1.302.442	74.717.988
Mutatie uit resultaatverdeling	-	-	-	-5.742.265	7.044.707	-1.302.442	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	-	-	7.508.353	7.508.353
Uitgegeven participaties	2.360.000	-	-	-	-	-	2.360.000
Uitgekeerd stock dividend	541.462	-	-	-541.462	-	-	-
Dividend uitkering	-	-	-	-4.179.228	-	-	-4.179.228
Mutatie wettelijke reserve	-	-1.147.456	-	-	1.147.456	-	-
Mutatie herwaarderings reserve	-	-	10.915.421	-	-10.915.421	-	-
Terugkoop participaties	-1.030.000	-	-	-	-	-	-1.030.000
Stand per 31 dec. 2021	**76.831.279**	**4.054.414**	**12.758.258**	**-12.007.226**	**-9.767.965**	**7.508.353**	**79.377.113**

Het fonds is groeiende en de woningportefeuille is verder in opbouw. Nog niet alle aangekochte woningen zijn opgeleverd en leveren derhalve nog geen bijdrage aan het exploitatieresultaat van het fonds. Hierdoor is nog sprake van een lager direct resultaat 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 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-dividend uitkeringen tot uiting te brengen is een egalisatiereserve gevormd.

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. Ultimo 2021 is 1 project met een negatieve herwaardering van € 132.848 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 laatste 2 verslagperioden:

Resultaatverdeling per participatie over de afgelopen jaren	**2021**	**2020**
Aantal uitstaande participaties	15.366	14.992
Resultaat per participatie	489	87
Intrinsieke waarde per participatie	**5.166**	**4.984**

De handelskoers wordt 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	5.166
Correctie intrinsieke waarde	41
Gecorrigeerde intrinsieke waarde 31 december 2021	5.207
Handelskoers vastgesteld per 21 februari 2022	5.500*

*Bij de vaststelling van deze handelskoers is verder rekening gehouden met een positieve herwaardering van het project Zoeterwoude dat begin 2022 onherroepelijk is geworden (€ 341 per participatie) en daarmee nog niet in de cijfers van ultimo 2021 was verwerkt.

Voorstel resultaatbestemming

Over het boekjaar 2021 heeft het fonds een resultaat na belasting gerealiseerd van € 7.508.353. Een bedrag van € 10.915.421 is toegevoegd aan de herwaarderingsreserve en een bedrag van € 1.147.456 is vrijgevallen van de wettelijke reserve. De directie stelt voor om het onverdeeld resultaat van € 7.508.353 toe te voegen aan de egalisatie reserve tezamen met het saldo van de overige reserve van -€ 9.767.965. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

7. Voorzieningen

Reservering winstdeling beheerder	**31-12-2021 (€)**	**31-12-2020 (€)**
Saldo primo periode	254.502	-
Mutatie lopend boekjaar	1.495.257	254.502
Totaal	**1.749.759**	**254.502**

Conform het prospectus ontvangt de beheerder van het fonds een winstdeling van 15% van de brutowinst bij verkoop van de woningen. Teneinde deze verplichting tot uiting te brengen in het resultaat van het fonds is hiertoe een voorziening opgenomen, welke is gewaardeerd op basis van een winstdeling over de netto verkoopopbrengst van de woningportefeuille (verkoopopbrengst minus verkoopkosten), zijnde 99% van de getaxeerde waarde van de woningportefeuille na aftrek van de kostprijs van de portefeuille.

8. Langlopende schulden

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

Omschrijving	31-12-2021 (€)	31-12-2020 (€)
Financieringen	11.505.915	-
Saldering geactiveerde financieringskosten	-696.103	-
Totaal schulden aan kredietinstellingen	**10.809.812**	**-**

Geactiveerde financieringskosten betreffen afsluitprovisies met banken die worden afgeschreven gedurende looptijd van de bijbehorende lening.

Verloopoverzicht financieringen	2021 (€)	2020 (€)
Stand per 1 januari		
Hoofdsom	-	-
Cumulatieve aflossing	-	-
Saldo per 1 januari	-	-
Mutaties		
Opname in boekjaar	11.631.000	-
Aflossing	-125.085	-
Saldo mutaties	**11.505.915**	**-**
Stand per 31 december		
Hoofdsom	11.631.000	-
Cumulatieve aflossing	-125.085	-
Kortlopend deel	-	
Saldo per 31 december	**11.505.915**	**-**

De totale financieringsportfolio is afgesloten bij ABN AMRO Bank. ABN AMRO Bank is met het fonds als kredietnemer een lening convenant overeengekomen waarin is bepaald dat voor de gehele lening portefeuille de Loan to Value (LTV) ratio, Debt-Service Coverage Ratio (DSCR) en de Net debt yield binnen bepaalde grenzen moeten blijven.

Indien de LTV voor een periode van drie maanden hoger is dan 70%, dan wordt een “cash-sweep” ingevoerd voor tenminste twee kwartalen, hetgeen wil zeggen dat per kwartaal alle (huur-)inkomsten van de onderpanden, die resteren na voldoening van de in dat kwartaal aan de geldgever verschuldigde rente, aflossing en exploitatiekosten, dienen te worden afgelost. De overeengekomen norm voor de DSCR bedraagt 1,3 en de Net debt yield ratio moet minimaal 5.75% zijn. Op 31 december 2021 zijn bovenstaande convenanten nog niet van toepassing op de portefeuille, omdat deze nog volledig in aanbouw is. Eerste toetsing op deze convenanten zal plaatsvinden vanaf 1 januari 2022.

Als zekerheden voor de geldleningen geldt het eerste recht van hypotheek en het eerste pandrecht op de huurpenningen en vorderingen met betrekking tot de woningportefeuille.

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

Omschrijving	Waarde	Grens lening onvenant
LTV	58,6%	< 70%
DSCR	4,94	> 1,3
Net debt yield	6,32%	> 5.75%

De verhouding tussen de uitstaande financieringen en de getaxeerde waarde van de woningportefeuille bedraagt 58%.

9. Waarborgsommen

De waarborgsommen hebben betrekking op van huurders ontvangen borgbetalingen.

10. Crediteuren

De post crediteuren bestaat eind december 2021 primair uit aan de aannemer verschuldigde termijnbetalingen uit hoofde van aangegane koop/aanneemovereenkomsten en aan de fondsbeheerder verschuldigde bedragen.

11. Overige schulden en overlopende passiva

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

Omschrijving	31-12-2021 (€)	31-12-2020 (€)
Nog te betalen kosten	210.271	544.378
Uit te keren interim cashdividend	1.047.469	703.336
Terug te storten bedragen	-	5.400
Totaal	**1.257.740**	**1.253.114**

Niet uit de balans blijkende verplichtingen

Per balansdatum heeft het fonds nog € 61 miljoen aan totale investeringsverplichtingen openstaan voor de aangekochte projecten in Amersfoort, Zoeterwoude, Eindhoven, Almere, Bergschenhoek, Houten, Lelystad en Hasselt.

Per 1 december 2020 is een overeenkomst afgesloten met Credit Linked Vastgoed Beheer B.V. (CLVB) voor het beheer van de woningportefeuille. CLVB zorgt o.a. voor het innen van de huurpenningen, het technisch beheer, het onderhoud en de (weder)verhuur van de woningen. Voor de huidige projecten in exploitatie bedragen deze kosten € 31.040 deze kosten zullen in 2021 e.v. toenemen aangezien zij direct afhankelijk zijn van de omvang van de woningportefeuille in exploitatie.

Gebeurtenissen na balansdatum

In maart 2022 is een hoofdlijnenovereenkomst getekend voor de aankoop van 27 appartementen in Hoogkarspel voor € 8,4 miljoen.

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

12. Bruto huuropbrengsten

De bruto huuropbrengsten zijn de opbrengsten van de 67 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

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

Omschrijving	2021 (€)	23 december 2019 t/m 31 december 2020 (€)
Beheervergoeding	348.670	-
Toezichtkosten aan AIFMD Bewaarder	27.528	22.584
Accountantskosten	26.814	14.653
Advieskosten	14.041	2.821
Taxatiekosten	1.420	13.371
Algemene administratiekosten	24.184	-
Bestuurskosten Stichting Bewaarder	12.586	13.368
Overige kosten	13.545	245
Totaal	**468.788**	**67.042**

14. Netto rentelasten leningen

Omschrijving	2021 (€)	23 december 2019 t/m 31 december 2020 (€)
Netto rentelasten en kosten beleggingsfinancieringen	71.803	-
Netto rentelasten en kosten bouwfinancieringen	321.148	-
Totaal	**392.951**	**-**

Baarn, 25 april 2022

Was getekend: Credit Linked Beheer B.V.

10. Overige gegevens

10.1 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.

Aan: de participanten en de beheerder van Huurwoningen Nederland Fonds II.

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Huurwoningen Nederland Fonds II te Baarn gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Huurwoningen Nederland Fonds II op 31 december 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 controle-standaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Huurwoningen Nederland Fonds II zoals vereist in de 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 Huurwoningen Nederland Fonds II;
- Verslag van de beheerder;
- 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 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 gerede twijfel zou kunnen bestaan of de entiteit haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een entiteit haar continuïteit niet langer kan handhaven;

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

- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de beheerder onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Amstelveen, 26 april 2022

BDO Audit & Assurance B.V.

namens deze,

w.g.

drs. R.H. van Leersum RA CIA

10.2 Statutaire regeling omtrent de bestemming van de winst

De statutaire regeling omtrent de bestemming van de winst staat beschreven in artikel 20 van de fondsvoorwaarden.

Artikel 20. Winst en verlies.

1. De voor uitkering vatbare winst van het fonds zal jaarlijks geheel worden uitgekeerd, tenzij de beheerder bepaalt dat de winst van het fonds geheel of gedeeltelijk wordt gereserveerd. De betaalbaarstelling van uitkeringen aan de participanten, de samenstelling van de uitkering alsmede de wijze van betaalbaarstelling zal worden bekend gemaakt op de wijze als vermeld in artikel 23 van de fondsvoorwaarden.

2. De winst en eventuele uitkeringen ten laste van reserves, worden, met inachtneming van het bepaalde in lid 1 van dit artikel, uitgekeerd aan de participanten naar rato van het gewogen gemiddelde van het aantal participaties en deelparticipaties per participant in het desbetreffende boekjaar.

3. De beheerder kan besluiten dat uit de winst over het lopende boekjaar dan wel ten laste van reserves een tussentijdse uitkering aan de participanten geschiedt, met inachtneming van het in lid 2 van dit artikel bepaalde.

4. Eventuele verliezen komen ten laste van de participanten in de verhouding, waarin zij ingevolge lid 2 van dit artikel in de winst gerechtigd zijn, met dien verstande dat een participant nimmer verplicht zal zijn enige geldsom tot dekking van geleden verliezen te storten.

5. Indien de beheerder de mogelijkheid opent, kan een participant ervoor kiezen om de aan de betreffende participant uit te keren winst niet in contanten doch in de vorm van stockdividend te ontvangen. Indien een participant voor die mogelijkheid kiest zal de participant één of meer deelparticipaties ontvangen conform de door de beheerder vastgestelde waarde van de deelparticipaties. Het aantal door een participant te ontvangen deelparticipaties zal dan gelijk zijn aan het aantal dat wordt gevonden door het bedrag van de aan de betreffende participant toekomende winst te delen door de waarde van een deelparticipatie en de uitkomst daarvan naar beneden af te ronden op een geheel aantal. Het verschil zal dan nog in contanten aan de betreffende participant worden uitgekeerd. Artikel 9.7 is hier van toepassing.

6. Indien er slechts een participant is, zijn de bepalingen van dit artikel ten aanzien van participanten van overeenkomstige toepassing op die participant.

Bijlage I. Overzicht woningportefeuille per 31 december 2021

Eindhoven - Bomanshof

Aantal woningen	35
Oplevering	2020

Eindhoven - Frankrijkstraat

Aantal woningen	61
Oplevering	2022

Almere - Kaapduin

Aantal woningen	31
Oplevering	2021

Hasselt - Wachters in de Weide

Aantal woningen	19
Oplevering	2022

Zeewolde - De Kruilierse Kering

Aantal woningen	32
Oplevering	2021

Amersfoort - Laakse Tuinen

Aantal woningen	51
Oplevering	2022

Bergschenhoek - Parkzoom

Aantal woningen	36
Oplevering	2022

Lelystad - Theaterkwartier

Aantal woningen	62
Oplevering	2022

Houten - Meester van Houten

Aantal woningen	16
Oplevering	2022

Zoeterwoude - Verda Vista

Aantal woningen	120
Oplevering	2023

HUURWONINGEN
NEDERLAND FONDS II

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