

JAARVERSLAG 2022



Inhoudsopgave

Pagina

1.	Ontwikkelingen 2022.....	3
2.	Meerjarenoverzicht kerncijfers	5
3.	Profiel Huurwoningen Nederland Fonds.....	6
4.	Verslag van de beheerder	10
	Jaarrekening.....	21
1.	Balans per 31 december 2022	22
2.	Winst- en verliesrekening.....	23
3.	Kasstroomoverzicht.....	24
4.	Toelichting op de jaarrekening.....	25
5.	Toelichting op de balans	30
6.	Toelichting op de winst- en verliesrekening	36
7.	Overige gegevens	37
	Bijlage 1 - Overzicht portefeuille per 31 december 2022	43
	Bijlage 2 - Geografische spreiding portefeuille per 31 december 2022	45
	Bijlage 3 - Bijlage V artikel 9 van SFDR	46

1. Ontwikkelingen 2022

Voor u ligt het verslag over het boekjaar 2022 van het Huurwoningen Nederland Fonds. Het omvat de periode van 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022.

In deze paragraaf leest u in het kort de belangrijkste ontwikkelingen op het gebied van de woningmarkt, de resultaten van het Huurwoningen Nederland Fonds in 2022, en een vooruitblik.

Woningmarkt in het kort:

Onzekerheid, maar blijvende druk op de prijzen

- Hoge inflatie (onder andere door de inval van Rusland in Oekraïne) heeft geleid tot een sterke stijging van de kapitaalmarktrente én bouwkosten.
- Overheidsplannen voor verdere regulering van de woningmarkt hebben geleid tot onzekerheid bij bouwend Nederland en (institutionele) beleggers. De regulering van de middenhuur heeft volgens kenners en ons een negatieve impact op het woningaanbod, de nieuwbouw van woningen en de rol van investeerders in de woningmarkt. De overheidsplannen voor de bouw van 900.000 woningen lijken dan ook niet realiseerbaar.
- Het aanhoudende tekort van woningen zorgt ervoor dat er druk blijft op de huur- en kooprijzen. De kans dat het woningtekort structureel van aard wordt, neemt toe door de bovengenoemde ontwikkelingen.

Huurwoningen Nederland Fonds in het kort:

Volledig belegd, huren verhoogd, druk op het resultaat

- Ondanks de uitdagende marktontwikkelingen is het Huurwoningen Nederland Fonds per 31 december 2022 volledig belegd. Dit betekent dat al het opgehaalde kapitaal aan projecten is toegewezen (gealloceerd). Een deel van deze beleggingen is nog in de (pre-)realisatiefase. Naar verwachting zullen uiterlijk in 2025 alle woningen in exploitatie zijn genomen. De omvang van het fonds is minder groot dan eerder werd verwacht. Dat komt doordat het fonds minder financieringen heeft aangetrokken vanwege de sterk gestegen rente.
- Er zijn in 2022 vier projecten aangekocht met in totaal 272 woningen. Per 31 december 2022 is de realisatie van drie van deze projecten daadwerkelijk al gestart. Daarnaast zijn er gedurende 2022 drie projecten opgeleverd (met in totaal 268 woningen) en in exploitatie genomen. Per 31 december 2022 heeft het fonds 934 woningen in exploitatie en 449 woningen in (pre-)realisatie.
- De waarde van de vastgoedbeleggingen is ten opzichte van 2021 gedaald met 1,0%. Deze daling wordt met name veroorzaakt door stijgende (bruto) aanvangsrendementen, als gevolg van de hogere inflatie en rente.
- Het fonds heeft de huren van de vastgoedbeleggingen in exploitatie gedurende 2022 kunnen verhogen met (gemiddeld) 3,3%. Dat komt overeen met de maximale wettelijke indexatie. Daarnaast is er in de portefeuille nauwelijks sprake van leegstand. De bezettingsgraad is circa 99%.
- De afwikkeling van het faillissement van de aannemer van het project Barbizonlaan in Capelle aan den IJssel (54 woningen) duurt langer dan verwacht. De verwachting is dat uiterlijk eind april 2023 de aannemingsovereenkomst getekend zal worden met een andere aannemer, waarna de bouw kan worden hervat. De ingeschatte schade – als gevolg van het faillissement van de aannemer – bedraagt voor het fonds € 3,1 miljoen per 31 december 2022.
- De financiering met Berlin Hyp is uitgebreid met een beleggingsfinanciering van € 34 miljoen voor het project Biesbosch in Amstelveen. Met ING Real Estate Finance is begin 2022 overeenstemming bereikt over de versnelde herfinanciering en verhoging van de bestaande financiering van € 75 miljoen naar € 90 miljoen voor de groei van het fonds. Vanwege de sterke rentestijging is hier uiteindelijk van afgezien. Versnelde herfinanciering bleek financieel niet rendabel ten opzichte van de huidige financieringen.
- Het resultaat van het fonds is voor 2022 -/- € 10,5 miljoen. Dit verlies is met name ontstaan door de waardedaling van de woningportefeuille met € 9,5 miljoen.
- Het uit te keren dividend is vanaf het derde kwartaal 2022 gewijzigd naar 5,5%. De handelskoers is met ingang van 13 februari 2023 aangepast naar € 4.800 per participatie.

Vooruitblik:

Uitdagende marktomstandigheden nu, kansen en mogelijkheden op termijn

- Er heerst momenteel een negatief sentiment op de vastgoedmarkt. De macro-economische ontwikkelingen zijn ongunstig. Hoge inflatie leidt tot een hoge (hypotheek)rente. Beleggers hebben op de pauzeknop gedrukt. Er zijn weinig transacties. Door de hoge rente voldoen acquisities niet of nauwelijks aan ons beleggingsbeleid. Daar komen de nieuwe overheidsmaatregelen nog bij, zoals de verhoging van de overdrachtsbelasting, de huurprijsregulering en de fiscale maatregelen omtrent de Box 3-belasting. Deze ingrepen vergroten de onzekerheid in het beleggingsklimaat nog verder.
- Op korte termijn verwachten we uitdagende marktomstandigheden die invloed hebben op het fonds. We zullen ons daarom richten op de optimalisatie van het rendement van de exploitatie en het managen van de financieringen. De huidige marktomstandigheden zullen in 2023 naar verwachting leiden tot een verdere stijging van het bruto aanvangsrendement (BAR) en hiermee een negatief effect hebben op de waardering van de bestaande portefeuille. Hiertegenover staat echter de huurindexatie van de bestaande portefeuille met een positief effect op de waardering.
- Op de lange termijn zien we echter voldoende kansen en mogelijkheden. Een kenmerkend aspect van het fonds is immers (onder andere) de hoge mate van duurzaamheid van de portefeuille. De gehele portefeuille heeft energielabel A of beter. Dit is van belang: uit marktonderzoek komt naar voren dat er steeds meer onderscheid wordt gemaakt tussen duurzame en niet-duurzame portefeuilles. Recent onderzoek van Cushman & Wakefield laat zien dat de markt dit verschil in waardering en transactiepreizen steeds meer begint in te prijzen, onder meer door zogenoemde green premiums toe te passen bij woningen met energielabel A.
- De Wet Betaalbare Huur zal slechts een beperkte impact hebben op het fonds. Deze wet houdt in dat regulering plaatsvindt voor woningen tot 187 WWS-punten. Hij treedt per 1 januari 2024 in werking. Uit extern onderzoek blijkt dat het fonds hierdoor slechts beperkt zal worden geraakt. De impact op de huurinkomsten (inclusief nog op te leveren projecten) is naar verwachting kleiner dan -2%. Verhogen van het aantal WWS-punten van een deel van deze woningen is bovendien mogelijk zonder dat hoge investeringen noodzakelijk zijn.
- Tot slot verwachten we dat de BAR en de (financierings-)rente op den duur zullen stabiliseren. Daarmee zal een nieuw evenwicht tot stand komen tussen de aankoopkosten en de financieringskosten. Op dat moment zal het fonds weer eventuele acquisities overwegen (met externe financiering), zodat de portefeuille kwalitatief verder kan worden geoptimaliseerd.

Baarn, 12 april 2023

Was getekend: **Credit Linked Beheer B.V.**

2. Meerjarenoverzicht kerncijfers

(x € 1.000)	2022	2021	2020	2019	2018
Financiële positie					
Totaal eigen vermogen	242.950	279.246	163.451	160.646	94.130
Totale schuld aan kredietinstellingen	155.969	109.623	81.169	34.382	8.672
Totale vastgoedbeleggingen	346.898	314.434	205.254	134.816	80.988
Loan-to-value	45%	35%	40%	26%	11%
Vastgoedbeleggingen					
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	306.730	215.430	145.400	104.815	40.810
Vastgoedbeleggingen in realisatie	40.168	99.004	59.854	30.001	40.178
Aantal wooneenheden in exploitatie	934	666	499	330	198
Aantal wooneenheden in realisatie	242	679	363	363	185
Aantal wooneenheden in pre-realisatie ¹	207	-	-	-	-
Totaal	1.383	1.345	862	693	383
Aantal projecten	40	38	34	27	19
Verhuur					
Jaarhuur vastgoedbeleggingen in exploitatie	10.071	7.065	4.956	2.808	907
Exploitatielasten	1.605	1.080	604	329	359
Exploitatielasten als % van de jaarhuur	15,9%	15,4%	12,2%	11,7%	39,6%
Resultaat per participatie					
Aantal participaties (einde verslagperiode)	53.523	55.205	33.498	33.176	19.211
Intrinsieke waarde (in €)	4.539	5.058	4.880	4.842	4.900
Gecorrigeerde intrinsieke waarde (in €)	4.702	5.152	-	-	-
Handelskoers (in €)	4.800 ²	5.150	5.000	4.960	5.000
Resultaat per participatie	-195	431	384	212	210
Resultaat					
Netto resultaat	-10.449	23.823	12.854	5.556	2.651

¹ Met ingang van 2022 wordt er onderscheid gemaakt tussen de pre-realisatie en realisatiefase. Pre-realisatie is de fase waarin een koop- en/of aannemingsovereenkomst is gesloten tussen de verkoper en het fonds, maar er per balansdatum nog geen grondlevering heeft plaatsgevonden. Er wordt pas resultaat verantwoord met betrekking tot projecten indien de omgevingsvergunning onherroepelijk is en de projecten in aanbouw zijn genomen.

² Dit betreft de handelskoers met ingang van 13 februari 2023.

3. Profiel Huurwoningen Nederland Fonds

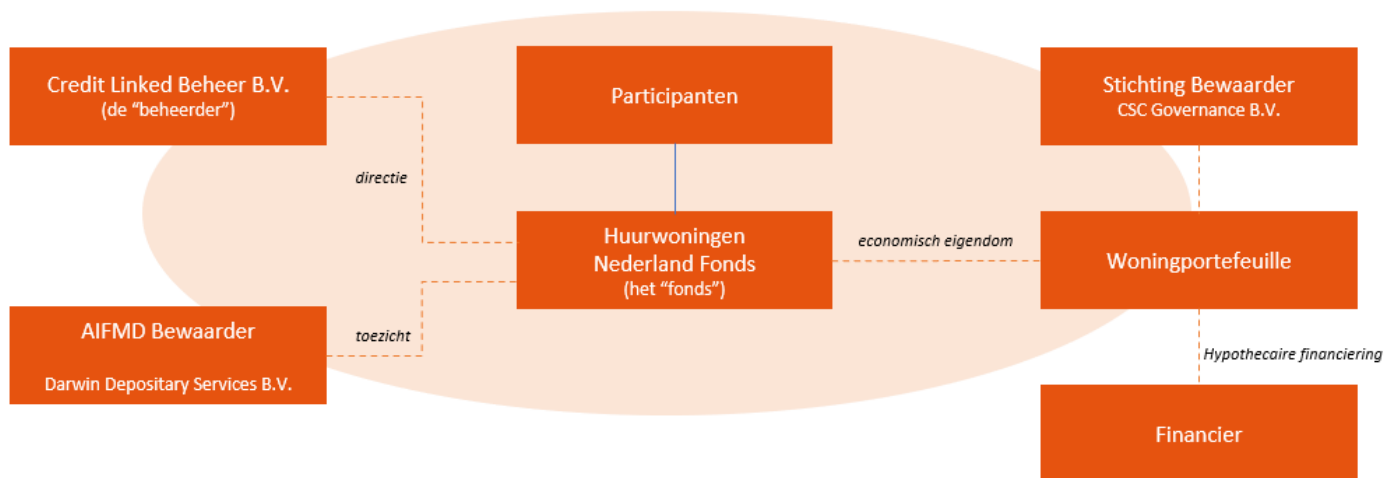
De website van het Huurwoningen Nederland Fonds is huurwoningenfonds.nl.

In deze paragraaf vindt u het profiel van het Huurwoningen Nederland Fonds: informatie over – onder meer – de juridische en fiscale status, de structuur, het toezicht en de doelstelling.

3.1 Juridische en fiscale status

Het fonds is een closed-end beleggingsinstelling. Deze wordt aangegaan in de vorm van een transparant fonds voor gemene rekening onder het Nederlands recht. De Belastingdienst heeft verklaard dat het fonds voor de heffing van inkomstenbelasting, vennootschapsbelasting en dividendbelasting transparant is.

3.2 Structuur



Figuur 1: Structuur Huurwoningen Nederland Fonds

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. Het fonds is een closed-end beleggingsfonds in de zin van de Wet op het financieel toezicht (Wft).

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 is uitsluitend opeisbaar in verband met de vereffening (na ontbinding) van het fonds.

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

3.3 Looptijd

Het fonds is op 30 juli 2014 opgericht en aangegaan voor onbepaalde tijd.

3.4 Toezicht

Het fonds en zijn beheerder staan onder toezicht van de AFM en De Nederlandsche Bank.

3.5 Beheerkosten

De beheerder brengt een (senior) beheervergoeding van 0,40% op jaarbasis in rekening. De vergoeding is gebaseerd op het balanstotaal van het fonds.

De (junior) beheervergoeding bedraagt 0,75% op jaarbasis van het balanstotaal van het fonds. De junior beheervergoeding wordt elk kwartaal in rekening gebracht. Het junior deel van de beheervergoeding wordt alleen uitbetaald als aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- Er is in het afgelopen jaar uit de beschikbare kasstromen van het fonds dividend uitgekeerd ter grootte van minimaal 7% van de deelnamesom. Hierbij is de kasstroom van het fonds gedefinieerd als de som van het exploitatieresultaat en de opbrengst (na kosten) van verkochte woningen, minus de som van de overeengekomen extra aflossingen.
- De vergoeding mag alleen worden betaald uit het verschil tussen de kasstroom van het fonds (zoals hierboven gedefinieerd) en het uitgekeerde dividend.

Als niet aan de bovenstaande voorwaarden is voldaan, wordt het niet-uitgekeerde deel in een volgend kwartaal uitgekeerd. De onder voorwaarden verschuldigde junior beheervergoeding kan om die reden van kwartaal tot kwartaal cumuleren. De betaling van niet-uitgekeerde delen van de (junior) beheervergoeding is alleen toegestaan als aan de bovenstaande voorwaarden is voldaan. In het prognosesценario is aangenomen dat de junior beheervergoeding vanaf 2026 (deels) zal worden uitbetaald.

Daarnaast ontvangt de beheerder een winstdeling van het fonds van 25% van de bruto winst bij de verkoop van woningen, boven 125% van de aankoopprijs. Eventuele opknapkosten boven 5% van de verkoopprijs, alsmede een eenmalig drempelbedrag van € 250.000, worden bij de bepaling van de winstdeling voor de beheerder afgetrokken van de verkoopprijs.

3.6 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.

3.7 Prospectus

Voor het fonds is een prospectus opgesteld met informatie over het fonds, de kosten en de risico's. Dit document is kosteloos verkrijgbaar ten kantore van de beheerder en is tevens gepubliceerd op de website van de beheerder, www.clbeheer.nl.

3.8 Stichting Bewaarder

Omdat het fonds geen rechtspersoon is, kan het geen goederen in eigendom hebben of verplichtingen aangaan. Daarom wordt de woningportefeuille in eigendom gehouden en worden alle verplichtingen aangegaan door een speciaal daartoe opgerichte, van de beheerder onafhankelijke entiteit: 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 dus aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die het fonds aangaat of heeft aangegaan.

De Stichting Bewaarder zal het eigendom van de woningportefeuille (en eventuele andere zaken die behoren tot het vermogen van het fonds) verkrijgen en houden. Ook zal de Stichting 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 bepaald in de fondsvoorwaarden. De participanten hebben, naar rato van het aantal participaties dat zij houden, een (niet-nominale) vordering op de Stichting Bewaarder ter grootte van het vermogen van het fonds. Deze vordering is uitsluitend opeisbaar in verband met de vereffening (na ontbinding) van het fonds.

Alle kosten en baten die 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 haar 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 Wft stelt op het gebied van integriteit, betrouwbaarheid en vakkennis. Dit heeft geen verdere gevolgen voor de participanten in het fonds.

3.9 AIFMD Bewaarder

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

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

Als de beheerder zijn verplichtingen niet nakomt en/of handelt in strijd met het beleggingsbeleid zoals in het prospectus beschreven, dan wel bij constatering van onregelmatigheden, neemt de AIFMD Bewaarder contact op met de beheerder. Als 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. treedt op als AIFMD Bewaarder. Als AIFMD Bewaarder heeft Darwin Depositary Services B.V. de verantwoordelijkheid om te handelen in het belang van het fonds en de participanten.

3.10 Credit Linked Beheer (beheerder)

Credit Linked Beheer structureert en beheert woningfondsen. De strategiebenadering van de organisatie is near institutional. Credit Linked Beheer streeft naar een rustig rendement, met de intentie om zo min mogelijk voor verrassingen te komen staan. Net als institutionele beleggers belegt Credit Linked Beheer nagenoeg uitsluitend in nieuwbouw: Nederlandse huurwoningen in de vrije sector. Daar is het aanbod laag en de vraag hoog. Het belang van de belegger staat centraal. 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 vastgoedgerelateerde beleggingen voor eigen rekening en risico en/of voor derden. De onderneming opereert alleen in Nederland en beschikt over een vergunning van de AFM 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 43 medewerkers bestaat per ultimo 2022, heeft ruim 3.300 woningen aangekocht, gespreid over meer dan 100 locaties in Nederland. Het totaal beheerd vermogen is ongeveer € 950 miljoen. De directie van Credit Linked Beheer³ bestaat per 31 december 2022 uit drie – door de toezichthouder getoetste – beleidsbepalers:

- Felice de Jongh Swemer (Directeur Bedrijfsvoering, Risk & Compliance).
- Hans Reijersen van Buuren (Directeur Vastgoed).
- Roy Stege (Financieel en Commercieel Directeur).

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 per 29 september 2022 uit de heren F.J.W. Van Blokland (2002-2022 directeur IVBN), S.W.M.M. Maassen (voormalig lid van het investment team van NPM Capital; hij vervult diverse toezichthoudende functies) en S.P.N.M. de Bonth (lid van de raad van toezicht bij Clever Qualitaet Haus Duesseldorf, mede-eigenaar van Brisk B.V en BoQz B.V.).

De heer P.P.M. Valk is per 1 april 2022 afgetreden als commissaris. De heer R.P.H. Paardenkooper (gepensioneerd en voormalig medeoprichter van Credit Linked Beheer B.V.) is per 11 september 2022 afgetreden als commissaris.

³ Per 16 september 2022 is Eduardo Alvarez afgetreden als Algemeen Directeur en alleen nog als medeaandeelhouder betrokken bij Credit Linked Beheer.

4. Verslag van de beheerder

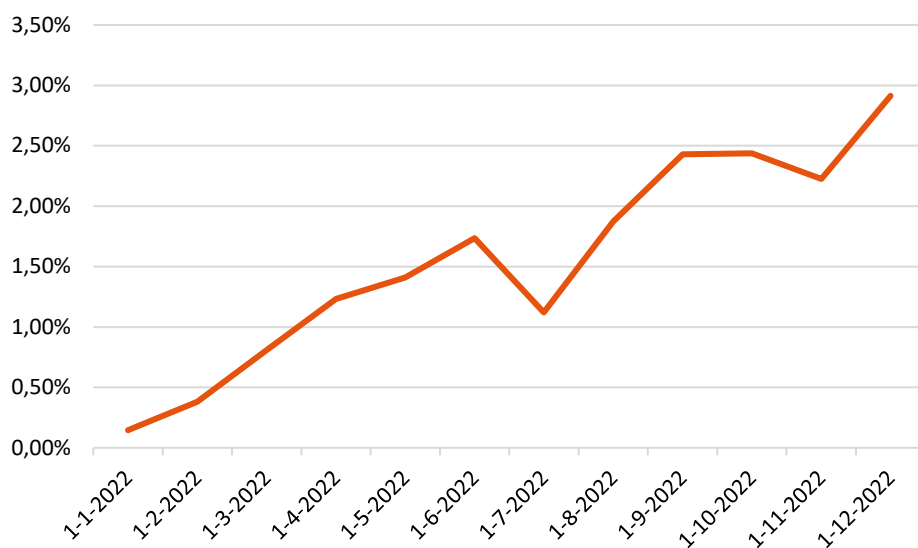
In deze paragraaf vindt u een analyse van de Nederlandse economie, de woningmarkt, de beleggingsmarkt en de koopwoningmarkt. De analyse wordt gevolgd door een beschrijving van de portefeuille van het fonds per 31 december 2022, een overzicht van de voornaamste risico's en onzekerheden, en een toelichting op de handelskoers per participatie.

De Nederlandse economie en de woningmarkt

Economie:

Groei, maar veel turbulentie

De verwachtingen voor 2022 waren hooggespannen. Dit zou het eerste post-covid-pandemiejaar worden, het jaar waarin iedereen weer kon genieten van een normaal leven. Eind 2021 waren er echter al signalen dat de inflatie zou oplopen. De wereldeconomie trok aan, terwijl de toeleveringsketens wereldwijd nog herstelden van de pandemie. Deze oplopende spanningen werden uiteindelijk nog verergerd door de inval in Oekraïne door Rusland. Centrale banken besloten tot ingrijpen om de omhoogschietende inflatie te bestrijden. Mede hierdoor is de Nederlandse tienjaars staatsrente extreem gestegen van 0,016% (begin januari) naar 2,91% (eind december 2022).



Figuur 2: Ontwikkeling 10-jaars staatsrente 2022

De Nederlandse economie groeide uiteindelijk in 2022 met 4,5%. Dat is nog steeds fors. Voor 2023 verwacht Rabobank een groei van slechts 0,6%. De prijzen voor energie en bouwmaterialen beginnen te stabiliseren, maar wel op ongebruikelijk hoge niveaus.

Woningmarkt:

Prijzen dalen, tekort blijft groot

Mede door de oorlog in Oekraïne steeg het aantal immigranten en daarmee het aantal inwoners van Nederland harder dan verwacht. Het tekort aan huurwoningen blijft dan ook onverminderd groot. Het aantal woningen in aanbouw neemt echter af. Dit staat haaks op de wens van het ministerie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening om in de komende tien jaar 900.000 nieuwe woningen te bouwen.

Rabobank verwacht dat de woningprijzen met 1,5% zullen dalen in 2023. Deze bank geeft ook aan dat duurzaamheid een belangrijke factor is geworden als huurders en kopers een woning selecteren. Dit komt uiteraard door de (sterk) gestegen energieprijzen. Rabobank verwacht dat dit zich ook duidelijker gaat manifesteren in de waarde van vastgoed. Aangezien de woningportefeuille van het fonds alleen woningen met energielabel A en hoger in bezit heeft, zal dit positief uitpakken.

Aanvankelijk was de verwachting dat de overdrachtsbelasting in 2023 zou stijgen van 8,0% naar 9,0%. Het werd uiteindelijk 10,4%. De verhoogde overdrachtsbelasting wordt nagenoeg 1 op 1 verrekend met de marktwaarde van de vastgoedbeleggingen, waardoor de waardering hiervan evenredig af zal nemen.

Beleggingsmarkt:

Een pauzemoment

In het derde kwartaal van 2022 is voor ruim € 620 miljoen belegd in de Nederlandse woningmarkt (complexgewijze verkopen, geen zorgwoningen, alleen beleggingen die al getransporteerd zijn). Vergeleken met dezelfde periode een jaar eerder is dit een daling. Toen werd nog voor circa € 1,23 miljard belegd in residentieel vastgoed. Ten opzichte van de eerste drie kwartalen van 2021 is het beleggingsvolume van 2022 ook achtergebleven.

Er is sprake van een pauzemoment op de beleggingsmarkt. Transacties worden ingetrokken, partijen trekken zich terug. Door de hoge rente is de aankoop van nieuwe beleggingen soms niet meer rendabel. De nieuwe regulering die boven de markt hangt (op het gebied van huurprijzen) zorgt voor extra onzekerheid. Partijen kijken de kat uit de boom.

Bij huurwoningen is de afgelopen jaren een duidelijke neerwaartse tendens te zien in het bruto aanvangsrendement (BAR). In 2022 is deze beweging afgevlakt, onder andere door de gestegen hypotheekrente, de hoge inflatie en onzekerheden over toekomstige economische ontwikkelingen. In de huidige markt is dan ook een stijging van de BAR te zien, waarbij sprake is – rekening houdend met gelijkblijvende huuropbrengsten – van een daling van de waardering van de vastgoedbeleggingen.

Koopwoningmarkt:

Meer woningen te koop, transactiepreizen dalen, energiebewustzijn groeit

De afgelopen kwartalen is het aantal te koop staande woningen toegenomen. Ook in het vierde kwartaal van 2022 zette deze trend door. Sinds dat kwartaal stijgt ook het aantal aangeboden nieuwbouwwoningen. Sinds het eerste kwartaal van 2022 is het aantal woningen dat te koop staat toegenomen met circa 105%. De grootste toename was te zien in de bestaande bouw (+ bijna 120%). Hoewel het aanbod stijgt, neemt het aanbod in de laagste prijscategorie (tot € 300.000) nog af.

Deze ontwikkeling heeft een negatief effect op de transactiepreizen op de koopwoningenmarkt. Was er in 2021 (en in de eerste helft van 2022) nog sprake van stijgende transactiepreizen, in de tweede helft van 2022 daalden ze. Deze ontwikkeling was regionaal gebonden. De grootste daling was zichtbaar in Amsterdam: 10% ten opzichte van het vierde kwartaal van 2021.

De hoge energieprijzen in 2022 hebben ertoe geleid dat consumenten zich bewuster zijn geworden van het energielabel van een woning. Deze trend was al gaande, maar zet nu sterk door als gevolg van de hoge gasprijs en de toename van het aantal woningen. Ook in de prijsontwikkeling is een duidelijk verschil te zien als we de transacties categoriseren naar energielabel. De transactiepreizen per vierkante meter daalden in 2022 ten opzichte van 2021, maar de grootste daling was te zien bij woningen met label E, F of G. De kleinste daling was toe te schrijven aan woningen met label A en beter.

Overheid en marktpartijen

De Nederlandse overheid heeft in 2022 een aantal maatregelen aangekondigd die impact hebben op de vastgoedmarkt. De belangrijkste zijn:

1. Huurprijsbescherming in het middensegment.
2. Verhoging van de overdrachtsbelasting op vastgoed naar 10,4%.
3. Herziening van de vermogensbelasting voor particulieren (Box 3).

De huurprijsbescherming lichten we hier toe. Op 9 december 2022 stuurde Hugo de Jonge, minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, een brief naar de Tweede Kamer met een voorstel voor huurprijsregulering. De belangrijkste items zijn:

- Regulering tot een maandhuurprijs van € 1.000.
- Berekening van de huurprijs op basis van het Woningwaarderingstelsel (WWS).
- Meer WWS-punten voor woningen met energielabel A en hoger.
- Woningen waarvan de bouw vóór 1 januari 2025 is gestart, krijgen 10 jaar lang 5% extra punten, om te voorkomen dat die projecten stil komen te liggen.
- Afslag voor energielabels E, F en G.
- Maximale huurindexatie op basis van de gemiddelde cao-loonstijging:
 - o Lagehuursector (sociale huur): gemiddelde stijging van de CAO-lonen + 0%
 - o Middenhuursector (148 – 186 WWS punten): gemiddelde stijging van de CAO-lonen + 0,5%
 - o Hogehuursector (>186 punten): laagste van: inflatie +1% of gemiddelde stijging van de CAO-lonen +1%

Hoewel de regulering nog niet definitief is, verwachten we geen grote aanpassingen meer vóór de invoering per 1 januari 2024. De impact ervan op onze portefeuille lijkt beperkt, om meerdere redenen. Ten eerste omvat onze portefeuille weinig posities

in grote steden met hoge WOZ-waardes. Ten tweede is onze portefeuille buitengewoon duurzaam. En tot slot stellen wij, als beheerder, altijd eerlijke en marktconforme huren vast. Daardoor vallen de woningen in de meeste gevallen al binnen de normen van het WWS-puntenstelsel.

Verantwoord beleggen

Wij zijn ons ervan bewust dat wij als belegger een verantwoordelijke rol hebben in de maatschappij. Verantwoord beleggen en integreren van duurzaamheidsfactoren draagt naar onze overtuiging op de lange termijn bij aan een betere verhouding tussen risico en rendement. We hechten dan ook veel waarde aan verantwoord beleggen.

In december 2019 heeft de Europese Commissie (EC) Verordening 2019/2088 betreffende informatieverstopping in verband met duurzame beleggingen en duurzaamheidsrisico's gepubliceerd. Deze verordening staat ook wel bekend als de Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR), en legt openbaarmakingsverplichtingen op aan financiële ondernemingen, waaronder Credit Linked Beheer en de door haar beheerde beleggingsinstellingen.

Op grond van de SFDR zijn er een drietal productkwalificaties:

- Een artikel 9-product, ook wel aangeduid als 'donkergroen' product. Dit is een product dat duurzame beleggingen tot doel heeft.
- Een artikel 8-product, ook wel bekend als een 'lichtgroen' product. Dit is een product dat ecologische en/of sociale kenmerken promoot, en waarbij de bedrijven waarin wordt belegd over good governance beschikken.
- Een artikel 6-product, ook wel aangeduid als een 'grijs' of 'overig' product. Dit is een product dat geen duurzame belegging als doelstelling heeft of ecologische of sociale kenmerken promoot. Omdat de basisvereisten die betrekking hebben op de precontractuele informatie uit artikel 6 SFDR wel gelden, wordt dit vaak een artikel 6-product genoemd.

Het fonds heeft een duurzame beleggingsdoelstelling, waarmee het is geclassificeerd als artikel 9-fonds onder de SFDR. We zijn ervan overtuigd dat we door het integreren van duurzaamheidsfactoren in het beleggingsproces rekening kunnen houden met factoren die vaak buiten de traditionele financiële analyse vallen, maar die van grote invloed kunnen zijn op de prestaties op lange termijn.

Of de duurzame doelstelling van het fonds is behaald (en in welke mate), is te lezen in de bijlage bij dit jaarverslag. Dit is vastgelegd in bijlage V voor de periodieke informatieverstopping voor financiële producten onder artikel 9 van de Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR). Ook is in de duurzaamheidsverklaring op de website meer informatie te vinden – per fonds – over de duurzame doelstelling, de ongunstige effecten op duurzaamheid, de beleggingsstrategie, de methodologieën en databronnen en databeperkingen in de duurzaamheidsverklaring.

Daarnaast staat op de website van de beheerder een duurzaamheidsverklaring en het beloningsbeleid. Hierin staat aangegeven hoe duurzaamheid is geïntegreerd in het beleggings- en beloningsbeleid van de beheerder.

Verder publiceren wij als beheerder elk jaar (uiterlijk 30 juni, voor het eerst uiterlijk 30 juni 2023) onze Verklaring inzake de belangrijkste ongunstige effecten van beleggingsbeslissingen op duurzaamheidsfactoren op onze website. Hierin beschrijven wij onder andere onze gedragslijnen rond de vaststelling en prioritering van de belangrijkste ongunstige effecten op de duurzaamheid.

Portefeuille per 31 december 2022

Algemeen

De woningportefeuille van het fonds bestaat per ultimo 2022 uit 1.383 woningen. Daarvan zijn 934 woningen in exploitatie genomen en 242 woningen in realisatie. Onder vastgoedbeleggingen in realisatie worden de woningen verstaan waarvoor een koopovereenkomst is getekend, de levering van de grond heeft plaatsgevonden en/of de bouw gestart is.

Het fonds heeft daarnaast nog 207 woningen in de pre-realisatiefase. Dit zijn woningen/projecten waarbij sprake is van een getekende koopovereenkomst, maar waarbij de bouw nog niet gestart is. Daarnaast kan er nog sprake kan zijn van ontbindende voorwaarden.

	Totaal	Exploitatie	Realisatie	Pre-realisatie
Aantal woningen	1.383	934	242	207
Investerings, inclusief bijkomende kosten	403.387	264.873	70.503 ⁴	68.011 ⁴
Marktwaaarde	444.730	306.730	69.450 ⁵	68.550 ⁵
Leegwaarde	508.095	353.183	76.067	78.845
Jaarhuur peildatum	18.683	12.586	3.038 ⁶	3.059 ⁶
Gemiddelde maandhuur	1.125	1.112	1.045	1.230
Gemiddeld bouwjaar	-	2020	-	-
BAR - op basis van investering	4,6%	4,8%	4,3%	4,5%
BAR - op basis van marktwaaarde	4,2%	4,1%	4,4%	4,5%

Tabel 1: Overzicht vastgoedbeleggingen per 31 december 2022

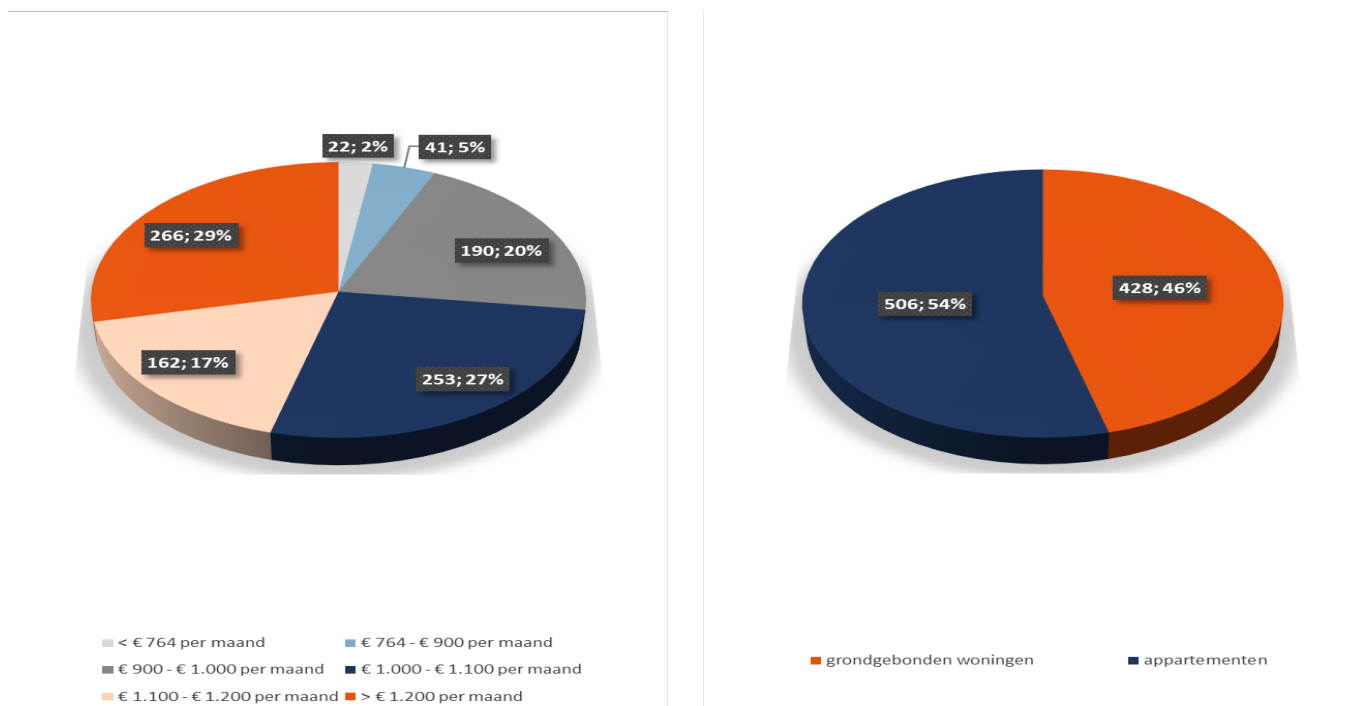
Vastgoedbeleggingen in exploitatie

Het fonds heeft per 31 december 2022 934 woningen in exploitatie (2021: 666) met een totale jaarhuur van € 12,6 miljoen. Deze portefeuille heeft een beleggingswaarde (marktwaaarde in verhuurde staat) van € 307 miljoen.

De leegwaarde (de waarde van de woningen op de particuliere koopmarkt) bedraagt ruim € 353 miljoen. De waarde ligt daarmee ruim boven de beleggingswaarde. Naar verwachting wordt een deel van het verschil tussen de beleggingswaarde en de leegwaarde gerealiseerd op het moment dat de portefeuille wordt uitgepand. De beheerder is momenteel bezig met het opstellen van de uitpandstrategie. Naar verwachting start het uitpanden in 2023.

In 2022 zijn de projecten Amstelveen - Biesbosch, Almere - Homerustoren en Zutphen - Kade Zuid opgeleverd en in exploitatie genomen. Deze projecten – met een totale omvang van € 95 miljoen – deden de portefeuille toenemen met 268 woningen. De totale huurinkomsten stijgen met € 3,7 miljoen op jaarbasis als gevolg van deze opleveringen naar € 12,7 miljoen. Ten opzichte van ultimo 2021 is de jaarhuur gestegen met 3,3% (overeenkomstig het wettelijk maximum).

In onderstaande grafieken staat de onderverdeling van de woningportefeuille naar grondgebonden woningen en appartementen en de verdeling naar huursegment. Hieruit blijkt dat het grootste gedeelte van de woningen een huurprijs heeft die lager is dan € 1.200 per maand.



⁴ Dit betreft de totale verwachte investering (inclusief aankoopkosten).

⁵ Dit betreft de marktwaaarde met als bijzonder uitgangspunt dat de projecten volledig gerealiseerd en verhuurd zijn. Bij de bepaling van de werkelijke marktwaaarde worden de resterende bouwkosten hierop nog in mindering gebracht.

⁶ Dit betreft de getaxeerde jaarhuur per 31 december 2022.

Vastgoedbeleggingen in realisatie

Per 31 december 2022 bedraagt de omvang van de vastgoedbeleggingen in realisatie € 40,2 miljoen. Het gaat om zes projecten (242 woningen). In 2022 zijn de volgende nieuwe projecten geacquireerd en toegevoegd aan de portefeuille en in aanbouw genomen:



Mazairac

Locatie:	Bergen op Zoom
Type:	Appartementen
Aantal woningen:	10
Verwachte maandhuur:	€ 1.280 – 1.520
Verwachte oplevering:	Q2 2025

Tamboerijnhof

Locatie:	Zaandijk
Type:	Appartementen
Aantal woningen:	44
Verwachte maandhuur:	€ 850 – 1.700
Verwachte oplevering:	Q1 2025



Arnhemseweg

Locatie:	Ede
Type:	Appartementen
Aantal woningen:	11
Verwachte maandhuur:	€ 715 -1.100
Verwachte oplevering:	Q2 2024

In 2022 is er meer duidelijkheid gekomen over de afwikkeling van het faillissement van de aannemer van het project in Capelle aan den IJssel - Barbizonlaan (54 woningen). Het fonds is momenteel met een andere aannemer in gesprek over de afbouw van het project. Op basis van overleg met de betrokken partijen, waaronder Woningborg, is duidelijk dat de verwachte uitkering door Woningborg de gestegen bouwkosten niet zal dekken.

Hiervoor is per 31 december 2022 een reservering van € 3,1 miljoen (2021: nihil) opgenomen. De verwachting is dat de bouw in het tweede kwartaal van 2023 herstart zal worden en dat het project in het voorjaar van 2024 zal worden opgeleverd.

Vastgoedbeleggingen in pre-realisatie

Per 31 december 2022 heeft het fonds één project in de pre-realisatiefase: Purmerend - Waterlandlaan. Hiervoor is in juli 2022 een koopovereenkomst getekend. Hier worden in totaal 207 appartementen gerealiseerd. Naar verwachting zal de omgevingsvergunning in het derde kwartaal van 2023 onherroepelijk worden. Daarna kan de bouw starten. Aanvankelijk was de start van de bouw begin 2022 gepland, maar door vertraging in de planontwikkeling is dit opgeschoven. De verwachte oplevering is in het vierde kwartaal van 2025.

Waterlandlaan

Locatie:	Purmerend
Type:	Appartementen
Aantal woningen:	207
Verwachte maandhuur:	€ 1.030 – 1.620
Verwachte oplevering:	Q4 2025



In het derde kwartaal van 2022 is de koopovereenkomst met betrekking tot het project Dordrecht - Gezondheidspark (225 appartementen) ontbonden. Door vertraging in de planontwikkeling heeft de beheerder geen overeenstemming met de verkoper kunnen bereiken over de latere start bouw en de gestegen bouwkosten. De beheerder heeft als gevolg hiervan de gefactureerde selectie- en acquisitievergoeding gecrediteerd.

Financiering

Het fonds heeft per 31 december 2022 voor € 192 miljoen aan beleggingsfinancieringen afgesloten. Daarvan is per eind 2022 € 157 miljoen opgenomen. De afgesloten beleggingsfinancieringen hebben een gewogen (resterende) looptijd van 6,2 jaar, met een gewogen gemiddelde rente van 2,1%.

De aangetrokken financieringen geven – in combinatie met de huidige liquiditeiten in het fonds – voldoende basis en vertrouwen voor de dekking van de huidige openstaande verplichtingen. Daarmee is de continuïteit van het fonds gewaarborgd.

ING Real Estate	Totaal	Opgenomen financiering	Afgesloten - nog op te nemen financiering
Financiering met vaste rente	70.119.750	70.119.750	-
Financiering met variabele rente	4.545.375	4.545.375	-
Totaal per 31 december 2022	74.665.125	74.665.125	-
Gewogen gemiddelde rente	2,3%	2,3%	-
Gewogen gemiddelde resterende looptijd (jr)	2,8	2,8	-
Marktwaaarde onderpand opgenomen financiering	151.810.000	151.810.000	-
Jaarhuur onderpand opgenomen financiering	6.436.000	6.436.000	-

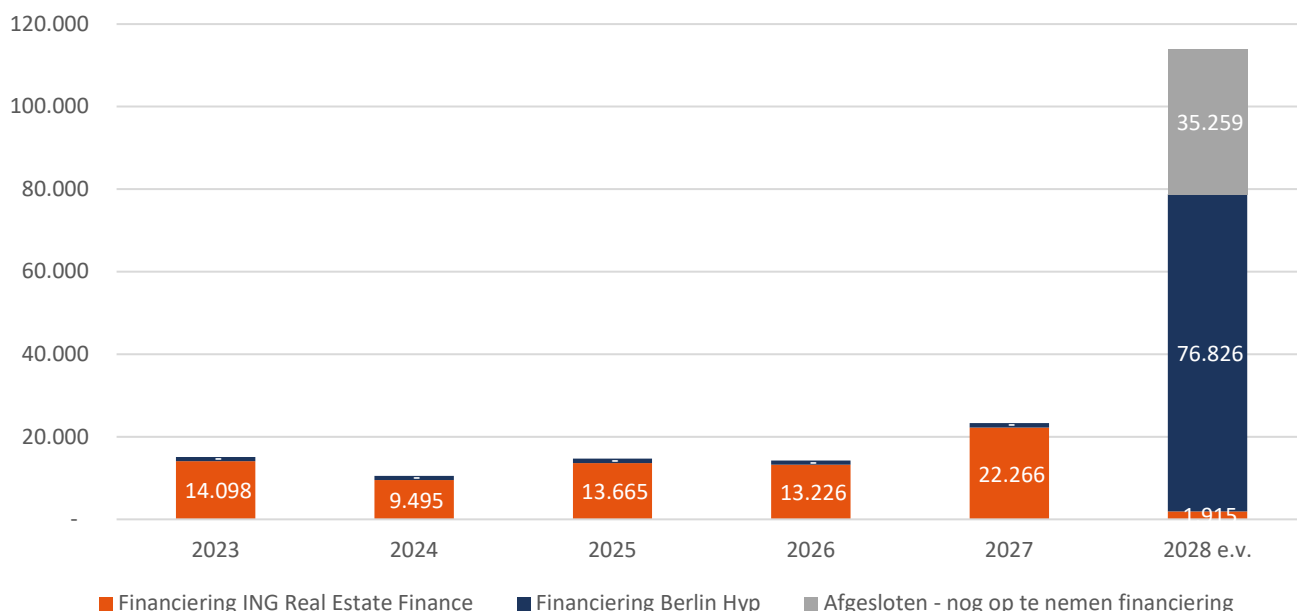
Tabel 2: Overzicht financieringen ING Real Estate Finance per 31 december 2022

Berlin Hyp	Totaal	Opgenomen financiering	Afgesloten - nog op te nemen financiering
Financiering met vaste rente	103.361.000	76.964.000	26.397.000
Financiering met variabele rente	13.862.000	5.000.000	8.862.000
Totaal per 31 december 2022	117.223.000	81.964.000	35.259.000
Gewogen gemiddelde rente	2,0%	2,2%	1,6%
Gewogen gemiddelde resterende looptijd (jr)	8,5	8,5	8,5
Marktwaaarde onderpand opgenomen financiering	202.110.000	141.050.000	61.060.000
Jaarhuur onderpand opgenomen financiering	8.267.000	5.620.000	2.647.000

Tabel 3: Overzicht financieringen Berlin Hyp per 31 december 2022

In onderstaande figuur is de afloop van de opgenomen en afgesloten (maar nog op te nemen) financieringen bij ING Real Estate Finance en Berlin Hyp per 31 december 2022 weergegeven. Het fonds heeft in de periode 2023-2027 een aantal leningen die (contractueel) aflopen en geherfinancierd of afgelost dienen te worden. Het grootste deel (€ 114 miljoen) loopt echter pas af in de periode 2028 en daarna.

Daarnaast heeft het fonds te maken met periodieke aflossingsverplichtingen. De hoogte hiervan is afhankelijk van de loan-to-value ratio en varieert tussen de 0% en 2% op jaarbasis voor financieringen bij ING Real Estate Finance. Voor financieringen bij Berlin Hyp is er altijd sprake van een aflossingsverplichting.



Figuur 3: Afloopkalender financieringen per 31 december 2022

Convenanten

Aan de hand van de financiële gegevens per 31 december 2022 is de naleving van de geldende (financiële) bankconvenanten getoetst. Op basis hiervan is vastgesteld dat het fonds per die datum ruim voldoet aan alle geldende bankconvenanten.

De tabel hieronder geeft per financiële instelling de uitkomst van deze toetsing weer. Daarnaast is de kritieke grens voor een eventuele *default* (het moment waarop de bank de lening kan opeisen) of een *cash sweep* (alle netto huurinkomsten moeten worden gebruikt om de uitstaande lening vervroegd af te lossen) in onderstaand overzicht opgenomen.

	ING Real Estate Finance		Berlin Hyp	
Stand convenanten opgenomen financiering	Norm	Actueel	Norm	Actueel
Loan-to-value (onderpand)	Cash sweep: 70% Default: NVT	49,2%	Cash sweep: >65% Default: >70%	58,1%
Loan-to-value (fonds)	NVT	-	Default: >70%	45,0%
7-jaars Interest Rate Swap	Cash sweep: >4,5%	3,2%	NVT	-
Debt Yield	Cash sweep: <6% Default: <= 5,5%	7,3%	Cash sweep: NVT Default: <5%	5,5%
Leegstand	NVT	-	Default: >15%	0,0%

Gevoeligheidsanalyse convenanten			
Loan-to-value			
Cash sweep: bij daling marktwaaarde van		29,7%	10,6%
Default: bij daling marktwaaarde van		NVT	17,0%
Debt yield			
Cash sweep: bij daling jaarhuur van		18,1%	NVT
Default: bij daling jaarhuur van		24,9%	8,8%
Leegstand			
Default: bij additionele leegstand van		NVT	15%

Tabel 4: Toetsing bankconvenanten per 31 december 2022

Participanten

Dividend

Het fonds streeft naar een evenwichtige ontwikkeling van de dividenduitkeringen. De dividenduitkering wordt zodanig vastgesteld dat deze over een langere periode constant kan blijven. De periodieke (interim-)dividenduitkering is gebaseerd op het verwachte exploitatieresultaat van het fonds op lange termijn (inclusief het uitponden van woningen). Met name de sterk gestegen rente zorgt voor aanpassingen in de oorspronkelijke uitgangspunten.

De uitgangspunten voor de inschatting van het exploitatieresultaat op lange termijn zijn:

- De huidige afgesloten financieringen, in combinatie met inschattingen voor nieuw af te sluiten financieringen.
- Huurinkomsten van de huidige portefeuille, Huurinkomsten van nog op te leveren woningen.
- Huurindexaties.
- Uitponden van woningen en aankooprijzen voor nieuwe acquisities.

Op basis van bovenstaande overwegingen heeft de beheerder in het derde kwartaal van 2022 besloten de hoogte van het (interim-)dividend te wijzigen van 7,0% naar 5,5%.

Ontwikkeling intrinsieke waarde

De (ongecorrigeerde) intrinsieke waarde per participatie bedraagt per 31 december 2022 € 4.539 (2021: € 5.058). Per 31 december 2022 zijn 53.523 participaties uitgegeven (2021: 55.205). Dit is inclusief het stockdividend dat in het verleden is toegekend. Ter bepaling van de handelskoers is een positieve correctie van € 163 op de intrinsieke waarde aangebracht. Dit in verband met de in de waardering opgenomen overdrachtsbelasting die gedurende de verwachte beleggingstermijn (van tien jaar) wordt opgebouwd. De gecorrigeerde intrinsieke waarde komt daarmee op € 4.702 (2021: € 5.152) per participatie. De handelskoers is per 13 februari 2023 aangepast naar € 4.800 (was: € 5.150).

De intrinsieke waarde per participatie is gedaald als gevolg van de volgende omstandigheden:

- De uitgekeerde dividenden worden nog niet gedekt vanuit het gerealiseerde exploitatieresultaat. Het fonds is nog (deels) in opbouw en streeft naar evenwichtige (interim-)dividenduitkeringen (impact: -5,4% op intrinsieke waarde). Naar verwachting zullen binnen 2 tot 2,5 jaar alle projecten zijn opgeleverd en in exploitatie genomen.
- Negatieve herwaardering woningportefeuille (impact: -2,3% op intrinsieke waarde). Tot 2022 werd de negatieve impact van de niet gedekte dividenduitkeringen gedekt door positieve herwaarderingen van de woningportefeuille.
- De kosten voor oprichting en emissies zijn niet direct in mindering gebracht op het resultaat in het jaar waarin de

activiteiten plaatsvonden (impact: -1,3% op intrinsieke waarde). Deze kosten zijn geactiveerd en worden over vijf jaar afgeschreven. Het resultaat wordt daardoor dus gedurende vijf jaar beïnvloed. Na 2026 heeft dit geen invloed meer op het resultaat c.q. de intrinsieke waarde van het fonds. Voor verdere informatie hierover verwijzen we naar toelichting 5.4 – Geactiveerde fondskosten in de jaarrekening.

- De schade van het faillissement (impact: -1,2% op intrinsieke waarde) van de aannemer van het project Capelle aan den IJssel - Barbizonlaan.

Voornaamste risico's en onzekerheden

Het fonds kent een aantal inherente risico's. Deze liggen met name in de structuur van de externe financieringen (het renterisico), de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt en daarmee de marktwaaarde van de beleggingen in exploitatie en in realisatie (het marktrisico). Daarnaast speelt in beperkte mate een kredietrisico bij huurders.

Marktrisico

Het risico bestaat dat economische indicatoren (zoals groei en werkgelegenheid) verslechteren. Dat kan tot gevolg hebben dat de waarde en de rentabiliteit van de portefeuille afneemt. Dit kan leiden tot een afnemende vraag naar woningen met een mogelijke waardedaling tot gevolg, hetgeen leidt tot een waardedaling van de participaties. Onder het marktrisico wordt tevens begrepen het risico op perioden die zich kenmerken door uitzonderlijke marktomstandigheden of grote onrust op de diverse markten. Deze uitzonderlijke marktomstandigheden of grote onrust kunnen tot gevolg hebben dat vraag naar (delen van) de portefeuille afneemt en daarmee de waarde sterk terugloopt.

Het fonds maakt daarnaast gebruik van externe financiering. Negatieve waardeontwikkelingen kunnen daardoor versterkt doorwerken in de resultaten van het fonds.

Exploitatierisico

Huurders kunnen in betalingsproblemen komen en/of failliet gaan. Ook kan een huurovereenkomst eindigen door opzegging van de huur. Als een huurovereenkomst afloopt, zal zo spoedig mogelijk een nieuwe huurder worden gezocht. Tenzij die nieuwe huurder is gevonden, kan beëindiging van een huurovereenkomst leiden tot lagere huurinkomsten, een lagere (verkoop)waarde van de objecten en daarmee tot een negatief effect op het rendement voor de participanten.

Renterisico

Renterisico is het risico dat de toekomstige kasstromen van een financieel instrument zullen fluctueren als gevolg van veranderingen in de marktrente. De blootstelling van het fonds aan het risico van veranderingen in de marktrente heeft voornamelijk betrekking op de langlopende schulden aan kredietinstellingen van het fonds met een variabele rente.

Het fonds dient te allen tijde te voldoen aan de verplichtingen uit de afgesloten leningen, waaronder de loan-to-value convenant met een maximum van 70% en een debt yield van minimaal 5,5%.

Kasstroom- en liquiditeitsrisico

De beheerder bewaakt de liquiditeitspositie door middel van opvolgende liquiditeitsprognoses. De beheerder ziet erop toe dat voor de onderneming steeds voldoende liquiditeiten beschikbaar zijn om aan de verplichtingen te kunnen voldoen en dat tevens voldoende financiële ruimte onder de beschikbare faciliteiten beschikbaar blijft om steeds binnen de gestelde lening convenanten te blijven.

Risicomanagement

De beheerder volgt dagelijks de geldstromen, de dekking van de rentelasten, de verhouding tussen financiering en het totale vermogen en 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, marktprijzen en wijzigingen in wet- en regelgeving worden gemonitord, zodat potentiële toekomstige risico's vroegtijdig kunnen worden gemitigeerd.

Doordat het fonds alleen belegt in Nederlandse huurwoningen en alle transacties zodoende in euro's plaatsvinden, hebben valutarisico's geen impact op het fonds. Huurders worden vooraf beoordeeld op hun kredietwaardigheid en betrouwbaarheid. Er zijn interne procedures rond de incasso van huurvorderingen en de opvolging daarvan.

Renterisico's worden beperkt door de combinatie van langlopende financieringen en verschillende renteherzienings-data. Daardoor profiteert het fonds voor de afgesloten financieringen van de lage financieringsrente. Op de lange termijn is een gemiddelde financieringsrente verschuldigd.

De beleggingen in de woningportefeuille van het fonds zijn onderhevig aan marktinvoeden rond de waarde van de beleggingen en de markthuurl. Monitoring van veranderingen in wet- en regelgeving en fiscaliteit speelt daarom ook een

belangrijke rol bij het risicomanagement. Monitoring van wetgeving vindt plaats in samenwerking met de (externe) compliance officer. Het overleg, de bevindingen en de voortgang leggen we vast in de risicorapportage. Door de woningportefeuille actief te beheren worden de risico's dagelijks beoordeeld, zodat het mogelijk is om tijdig op veranderende marktomstandigheden in te spelen. Het fonds investeert niet in effecten of andere financiële instrumenten.

De beheerder heeft een risico control framework en een SIRA (Systematische Integriteit Risico Analyse). Aan de hand daarvan worden de risico's inzichtelijk gemaakt in de risicorapportage per kwartaal. Deze rapportage wordt gedeeld met de AIFMD Bewaarder, de Raad van Commissarissen en de bestuurders. Noch uit deze rapportages noch uit de verrichte werkzaamheden door Stichting Bewaarder en de AIFMD Bewaarder kwamen materiële tekortkomingen naar voren. De beschrijving van de werkzaamheden en verantwoordelijkheden van de Stichting Bewaarder en de AIFMD Bewaarder staan in paragraaf 2.2 van dit jaarverslag.

Continuïteit

De jaarrekening is opgemaakt op basis van de veronderstelling van continuïteit. De beheerder heeft als doel om de continuïteit van haar dienstverlening te waarborgen. Hierbij worden zowel operationele als financiële aspecten in ogenschouw genomen. De beheerder heeft een meerjarenprognose opgesteld waarin de kernprocessen en de continuïteit daarvan nauwlettend worden gevolgd. De financiële gevolgen worden daarbij zo goed mogelijk ingeschat en worden in een meerjarenprognose tot uitdrukking gebracht.

Fraude en onregelmatigheden

De beheerder van het fonds is zich bewust van het inherente risico van fraude dat zij, zowel intern als extern, loopt bij het uitvoeren van haar activiteiten. De beheerder heeft in 2022 een frauderisicoanalyse opgesteld waaruit naar voren kwam dat op enkele onderdelen in de bedrijfsvoering sprake is van een hoger dan normaal risico op non-compliance. Deze risico's hebben in 2022 extra aandacht gekregen. Daarbij zijn aanvullende interne beheersingsmaatregelen ingevoerd. Periodiek (en onverwacht) zullen additionele reviews plaatsvinden.

Externe partijen moeten erop kunnen vertrouwen dat de beheerder en haar medewerkers op een betrouwbare, eerlijke en zorgvuldige manier zaken doen. Daarom heeft de beheerder een gedragscode opgesteld die door iedere medewerker bij indiensttreding wordt ondertekend. Het belang van de gedragscode en de naleving wordt periodiek benadrukt en is onderwerp van gesprek tussen leidinggevende en medewerker. Er zijn een vertrouwenspersoon en een meldpunt ingesteld waar eventuele misstanden vertrouwelijk kunnen worden gemeld. De gedragscode is beschikbaar via onze website en wordt (daarmee) ook gedeeld met onze externe relaties.

Onze (financiële) processen kenmerken zich door de aanwezigheid van functiescheiding. Hiermee voorkomen we dat slechts één persoon ongecontroleerd transacties of verplichtingen kan aangaan, autoriseren, verwerken en afwikkelen en toegang heeft tot activa. Ondanks alle beheersingsmaatregelen resteert het risico dat management of directie maatregelen doorbreekt en het risico van samenspanning tussen medewerkers. Transparante besluitvorming, de governancestructuur, een open cultuur waarbij we elkaar durven aan te spreken, de aanwezigheid van een vertrouwenspersoon om niet-integer handelen (anoniem) te melden, periodieke interne en externe audits op de naleving van beheersingsmaatregelen moeten ertoe bijdragen dat de zogenoemde override of controls wordt gesignaleerd.

Gezien de aard van het product, de markt waarin het fonds zich begeeft en de landen waarmee zaken wordt gedaan, onderkent de beheerder ook een extern risico op non-compliance. De in 2022 uitgevoerde risicoanalyse heeft ons goed inzicht gegeven in deze risico's en het belang van het aanscherpen van een aantal procedures.

Conclusie

De beheerder is van mening dat de risico's met betrekking tot een beheerste en integere bedrijfsvoering inzichtelijk zijn en op een adequate wijze worden gemitigeerd met alle analyses en getroffen beheersingsmaatregelen.

Beloning beheerder

Beloning over het boekjaar

Over het boekjaar 2022 heeft de beheerder onderstaande beloningen uit het fonds ontvangen:

	2022	2021
Structureringsvergoeding	-	2.145.000
Marketingvergoeding	-	1.538.000
Beheervergoeding	1.650.558	1.203.270
Selectie- en acquisitievergoeding	272.490	1.428.208
Totaal	1.923.048	6.314.959

Naast bovenstaande vergoedingen heeft de beheerder recht op winstdeling bij verkoop van de woningen. Voor een nadere toelichting verwijzen we naar 5.7.

Over het boekjaar 2022 was de totale (bruto) beloning aan het personeel van Credit Linked Beheer (inclusief directie) € 3.764.852 waarvan € 418.307 aan variabele beloning (2021: € 2.906.133, waarvan € 340.065 aan variabele beloning).

Het bruto loon van de beleidsbepalende directieleden bedroeg in totaal € 694.520 (2021: € 403.686) waarvan € 115.005 aan variabele beloning (2021: € 73.855). Het personeelsbestand van Credit Linked Beheer bestond per 31 december 2022 uit 43 personeelsleden (2021: 45) waarvan 3 beleidsbepalende directieleden.

Lopende kosten-ratio

De lopende kosten-ratio betreft de verhouding van het totaal van de exploitatielasten, beheerkosten, afschrijvingskosten en bankkosten ten opzichte van het totale eigen vermogen. De fondskostenratio is gelijk aan de lopende kosten-ratio exclusief de exploitatielasten. De lopende kosten-ratio over het boekjaar 2022 bedraagt 3,0% (2021: 2,1%) en de fondskostenratio komt uit op 2,4% (2021: 1,7%).

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.

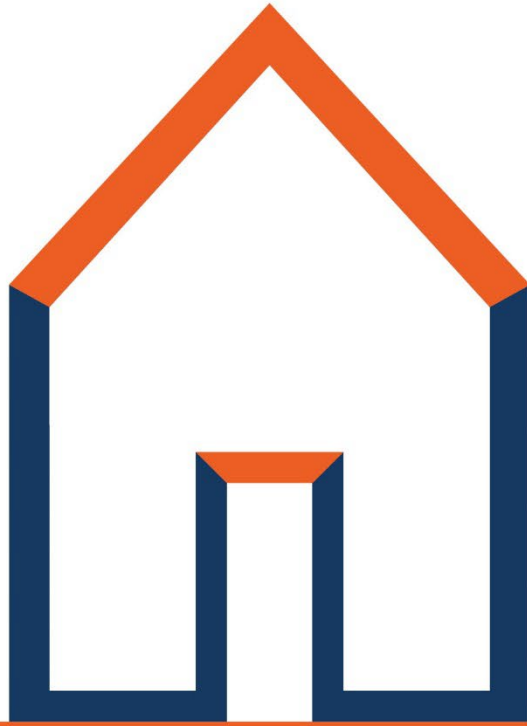
De directie neemt haar verantwoordelijkheden serieus met betrekking tot actuele zaken zoals de AVG (Algemene Verordening Gegevensbescherming), CDD (Customer Due Diligence) en het beloningsbeleid. Gedurende het jaar heeft de directie haar beleid op het gebied van AVG en CDD uitgebreid geëvalueerd. Hierbij zijn geen bijzonderheden vastgesteld dan wel indicaties verkregen dat de directie niet voldoet aan de geldende regelgeving. Eventuele verbeterpunten krijgen de benodigde aandacht.

De beheerder houdt rekening met het wettelijk vastgestelde Besluit Bekendmaking Diversiteitsbeleid.

De beheerder is gericht op een marktconform beloningsbeleid, zodat ook op de huidige krappe arbeidsmarkt personeel kan worden gevonden en gebonden. Tegelijkertijd ziet de beheerder erop toe dat het beloningsbeleid aansluit op de geldende regelgeving en past bij een zorgvuldige risicobeheersing. Het beloningsbeleid is daarom nooit een aanmoediging tot onnodige risico's of ongewenst gedrag. De belangen van de participant staan voorop. Het volledige beloningsbeleid is gepubliceerd op de website van de beheerder.

Baarn, 12 april 2023

Was getekend: **Credit Linked Beheer B.V.**



Jaarrekening

1. Balans per 31 december 2022

Voor resultaatbestemming

		2022	2021
		€	€
ACTIVA			
<i>Beleggingen</i>			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	5.1	306.730.000	215.430.000
Vastgoedbeleggingen in realisatie	5.2	40.167.976	99.003.557
		346.897.976	314.433.557
<i>Vorderingen</i>			
Debiteuren		-	7.272
Overlopende activa	5.33	2.132.167	782.308
		2.132.167	789.580
<i>Overige activa</i>			
Geactiveerde fondskosten	5.4	7.047.629	10.432.196
Geactiveerde exploitatiekosten		585.604	395.087
Liquide middelen	5.5	51.051.192	76.724.120
		58.684.425	87.551.403
Totaal activa		407.714.567	402.774.540
PASSIVA			
<i>Eigen vermogen</i>			
Gestort kapitaal		267.616.183	276.027.275
Agioreserve		-265.153	-12.486
Wettelijke reserve		7.047.629	10.432.196
Herwaarderingsreserve		45.493.652	51.081.459
Egalisatiereserve		-75.465.954	-52.498.924
Overige reserve		8.972.375	-29.607.171
Onverdeeld resultaat		-10.448.506	23.823.351
	5.6	242.950.227	279.245.701
<i>Voorziening</i>			
Reservering winstdeling beheerder	5.7	1.051.090	1.443.640
<i>Langlopende schulden</i>			
Schulden aan kredietinstellingen	5.8	140.843.161	108.681.147
<i>Kortlopende schulden</i>			
Schulden aan kredietinstellingen	5.8	15.126.050	316.500
Waarborgsommen		1.718.565	1.249.689
Crediteuren		1.426.406	6.388.714
Overige schulden en overlopende passiva	5.9	4.599.069	5.449.149
		22.870.090	13.404.051
Totaal passiva		407.714.567	402.774.540

2. Winst- en verliesrekening

		2022	2021
		€	€
Opbrengsten			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten	6.1	10.071.014	7.065.415
Exploitatiekosten		-1.604.590	-1.079.942
		8.466.424	5.985.473
Gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen			
		-	-
Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen			
Ongerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	5.1/5.2	-9.897.927	26.420.648
Reservering winstdeling beheerder	5.7	392.550	-1.340.997
		-9.505.377	25.079.651
Totaal opbrengsten		-1.038.953	31.065.124
Lasten			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	6.2	2.022.154	1.492.396
Afschrijving op fondskosten		3.384.567	2.763.097
Netto rentelasten leningen	6.3	3.707.175	2.447.772
Bankrente en -kosten		295.657	538.508
Totaal lasten		9.409.553	7.241.773
Resultaat		-10.448.506	23.823.351

3. Kasstroomoverzicht

	2022	2021
	€	€
Beleggingsactiviteiten		
Resultaat	-10.448.506	23.823.351
Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	9.897.927	-26.420.648
Aankopen van beleggingen	-42.362.345	-82.759.224
Verkopen van beleggingen	-	-
Mutatie geactiveerde fondskosten	3.384.567	-4.242.067
Mutatie geactiveerde exploitatiekosten	-190.517	-84.091
Ontvangen waarborgsommen huur	468.876	314.640
Mutatie in voorzieningen	-392.550	1.340.997
Mutaties in werkkapitaal:		
- Mutaties debiteuren	7.272	37.812
- Mutaties overlopende activa	-1.349.859	-107.314
- Mutaties crediteuren	-4.962.308	4.191.869
- Mutaties overige schulden en overlopende passiva	-850.080	162.285
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	-46.798.093	-83.742.390
Financieringsactiviteiten		
Uitgifte participaties	1.181.500	108.270.000
Inkoop participaties	-11.919.579	-1.682.513
Opname langlopende schulden	52.124.157	35.036.764
Aflossingen langlopende schulden	-5.117.333	-6.582.579
Betaalde afsluitprovisies langlopende schulden	-232.188	-
Afschrijving afsluitprovisie langlopende schulden	196.928	-
Interim-dividend uitkeringen	-15.108.890	-13.041.745
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	21.124.164	121.999.927
Mutatie liquide middelen	-25.672.928	38.257.537
Stand per 1 januari	76.724.120	38.466.583
Stand per 31 december	51.051.192	76.724.120

4. Toelichting op de jaarrekening

4.1 ALGEMEEN

Het Huurwoningen Nederland Fonds biedt zowel particuliere beleggers als rechtspersonen de mogelijkheid te beleggen in een portefeuille Nederlandse huurwoningen. Het fonds is aangegaan voor onbepaalde tijd. Het fonds is een closed-end beleggingsfonds in de zin van de Wft. Het fonds is gevestigd ten kantore van de beheerder. Deze jaarrekening heeft betrekking op de verslagperiode 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022. 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.

Continuïteit

De jaarrekening is opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling. De beheerder heeft als doel om de continuïteit van haar dienstverlening te waarborgen. Hierbij worden zowel operationele als financiële aspecten in ogenschouw genomen. De beheerder heeft een meerjarenplan opgesteld waarin de kernprocessen en de continuïteit daarvan nauwlettend worden gevolgd. De financiële gevolgen worden daarbij zo goed mogelijk ingeschat en worden in een meerjarenbegroting tot uitdrukking gebracht. Er is sprake van een positief eigen vermogen, daarnaast zijn er voldoende liquide middelen aanwezig om de kortlopende schulden te voldoen.

Toegepaste standaarden

De jaarrekening is opgesteld overeenkomstig de door de wetgever opgestelde modellen ten behoeve van de jaarrekening voor beleggingsentiteiten en is in overeenstemming met Titel 9 van Boek 2 van het Nederlands Burgerlijk Wetboek (BW), de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de jaarrekeningvereisten van de Wet op het financieel toezicht (Wft).

4.2 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. Financiële instrumenten (en afzonderlijke componenten van financiële instrumenten) worden in de jaarrekening gepresenteerd in overeenstemming met de economische realiteit van de contractuele bepalingen.

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.

4.3 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

Algemeen

De beleggingen worden na eerste waardering 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.

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 (elk jaar), Eke vijf jaar rouleert de externe taxateur. Er wordt ten laste van het resultaat boekjaar/ de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd voor de positieve (ongerealiseerde) waardeveranderingen. De herwaarderingsreserve is gelijk aan het verschil tussen de boekwaarde van de verkrijgings- of de vervaardigingsprijs en de reële waarde. De daarbij gebruikte verkrijgings- of vervaardigingsprijs is de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

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.
- Markthuurkapitalisatiemethode, 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.
- Contant maken, op basis van een door de markt gewenst rendement (gewenste disconteringsvoet). Als benadering voor het gewenste rendement wordt uitgegaan van het gemiddelde rendement op de jongste 10-jarige staatsleningen, verhoogd met een risicopremie die afhangt van de mate van risico dat het getaxeerde object oplevert.

Uitgaven met betrekking tot de beleggingen na aankoop worden in beginsel als kosten ten laste van het resultaat gebracht. Alleen 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.

Vastgoedbeleggingen in exploitatie

Vastgoedbeleggingen waarvan de bouw is afgerond en in exploitatie zijn genomen, worden tegen marktwaarde in verhuurde staat gewaardeerd. Waardemutaties op basis van deze getaxeerde waardes komen direct ten laste of ten gunste van het resultaat.

Vastgoedbeleggingen in realisatie

Beleggingen die per balansdatum nog in aanbouw zijn, worden gewaardeerd op basis van de getaxeerde waarde na voltooiing, verminderd met de resterende verwachte kosten voor de voltooiing van het project en een eventuele aanpassing van eventuele risico's. Als bijzonder uitgangspunt wordt ervan uitgegaan dat de objecten op peildatum volledig zijn gerealiseerd, opgeleverd en volledig zijn verhuurd tegen marktconforme voorwaarden. Gemaakte kosten voor projecten die nog niet in aanbouw zijn worden geactiveerd.

Geactiveerde fondskosten

Geactiveerde fondskosten worden in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige voordelen die dat actief bergt, zullen toekomen aan het fonds en de kosten van dat actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

Geactiveerde fondskosten worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. De geactiveerde kosten betreffen de oprichtingskosten van het fonds, advieskosten (juridisch, fiscaal, financieel, compliance), structureringskosten en kosten voor marketing. 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

Geactiveerde exploitatiekosten worden in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige voordelen die dat actief bergt, zullen toekomen aan het fonds en de kosten van dat actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

Geactiveerde exploitatiekosten worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. De geactiveerde kosten betreffen 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. Alle vorderingen hebben een looptijd korter dan één jaar.

Liquide middelen

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

Voorzieningen

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

Schulden aan kredietinstellingen

Schulden aan kredietinstellingen, financiers en overige rentedragende schulden worden opgenomen tegen geamortiseerde kostprijs. Indien het effect van waardering tegen geamortiseerde kostprijs immaterieel is, worden de schulden gewaardeerd tegen nominale waarde. De aflossingsverplichting voor het komende jaar van de langlopende schulden wordt opgenomen onder de kortlopende schulden.

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

Eigen vermogen

Het totaal van eigen vermogen wordt bepaald door het bedrag dat resteert nadat alle activa en verplichtingen volgens de van toepassing zijnde waarderinggrondslagen zijn verwerkt in de balans. Onder geplaatst kapitaal en agioreserve zijn de stortingen van participanten opgenomen. Agio/disagio onder deze reserve wordt verstaan: het verschil bij koop/terugkoop van een participatie tussen de nominale waarde en geldende handelskoers op het moment van transactie.

Onder egaliseringsreserve wordt het verschil opgenomen tussen de uitgekeerde interim-dividenduitkeringen en het operationele resultaat van het fonds, exclusief ongerealiseerde positieve herwaardering van projecten en wettelijke reserve van het fonds. De wettelijke reserve betreft de reserve die wordt aangehouden voor geactiveerde kosten in verband met de emissie van het fonds.

Onder de herwaarderingsreserve zijn de positieve (ongerealiseerde) waardeveranderingen van de vastgoedbeleggingen opgenomen. Als een project een negatieve ongerealiseerde waardeverandering kent, wordt deze direct ten laste van het onverdeelde resultaat gebracht. Waardevermeerderingen van activa die worden gewaardeerd tegen marktwaarde worden opgenomen in de herwaarderingsreserve. De herwaarderingsreserve wordt gevormd per individueel actief en is niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van historische kostprijs en de boekwaarde op basis van actuele waarde.

4.4 GRONDSLAGEN VOOR DE RESULTAATBEPALING

Huuropbrengsten

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

Exploitatiekosten

Als exploitatiekosten worden opgenomen de aan het boekjaar toe te rekenen exploitatiekosten die 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.

Gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen

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

Lasten in verband met het beheer van beleggingen

Lasten in verband met het beheer van beleggingen bestaan uit kosten die verband houden met het instandhouden 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 het volgende mee. Waar wordt gesproken van participatie, moet voor fiscale doeleinden eigenlijk 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. Daarom 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.

4.5 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.

4.6 GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Gebeurtenissen die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum en die blijken tot aan de datum van het opmaken van de jaarrekening worden verwerkt in de jaarrekening. Gebeurtenissen die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum worden niet in de jaarrekening verwerkt.

Als dergelijke gebeurtenissen van belang zijn voor de oordeelsvorming van de gebruikers van de jaarrekening, worden de aard en de geschatte financiële gevolgen ervan toegelicht in de jaarrekening.

5. Toelichting op de balans

5.1. Vastgoedbeleggingen in exploitatie

	2022	2021
Stand begin boekjaar	215.430.000	145.400.000
Investerings	246.760	-116.296
Overboekingen van vastgoedbeleggingen in realisatie	96.422.646	49.060.035
Verkopen	-	-
Ongerealiseerde waardeveranderingen (bestaande projecten)	-4.112.000	18.818.560
Ongerealiseerde waardeveranderingen (nieuwe projecten)	-1.257.406	2.267.701
Subtotaal	91.300.000	70.030.000
Stand einde boekjaar	306.730.000	215.430.000

De vastgoedbeleggingen van het fonds worden per halfjaar getaxeerd door een onafhankelijke externe taxateur (Capital Value). De waardering per 31 december 2022 van de vastgoedbeleggingen in exploitatie is gebaseerd op deze externe taxatierapporten. Ze zijn 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.

Er hebben in 2022 geen wijzigingen plaatsgevonden in de waarderingmethodiek ten opzichte van het voorgaande jaar. Het saldo van € 5.369.406 aan ongerealiseerde waardeveranderingen bestaat uit € 7.588.085 aan negatieve en voor 2.218.678 aan positieve ongerealiseerde waardeveranderingen. Het cumulatieve saldo van (positieve) herwaarderingen bedraagt per 31 december 2022 € 41,9 miljoen (2021: € 41,7 miljoen).

5.2. Vastgoedbeleggingen in realisatie

	2022	2021
Stand begin boekjaar	99.003.557	59.853.685
Investerings	42.115.585	82.876.080
Overboekingen naar vastgoedbeleggingen in exploitatie	-96.422.646	-51.327.736
Ongerealiseerde waardeveranderingen	-4.528.520	7.601.528
Subtotaal	-58.835.581	39.149.872
Stand einde boekjaar	40.167.976	99.003.557

De vastgoedbeleggingen in realisatie worden gewaardeerd op reële waarde (marktwaaarde). Hiervoor worden deze vastgoedbeleggingen door een onafhankelijke externe taxateur (Capital Value) getaxeerd met als bijzondere uitgangspunt dat het project op de waarderingdatum is ontwikkeld, opgeleverd en is verhuurd. De resterende ontwikkelingskosten van het project worden vervolgens op deze waardering in mindering gebracht om te komen tot de reële waarde.

De vastgoedbeleggingen in realisatie hebben betrekking op projecten die worden gerealiseerd/ontwikkeld door externe partijen. Er is sprake van vastgoedbeleggingen in realisatie indien de grondlevering per balansdatum heeft plaatsgevonden en/of de bouw gestart is. Voor een overzicht van de vastgoedbeleggingen in realisatie en de hiermee gepaarde verplichtingen verwijzen we naar pagina 12 en verder.

Er hebben in 2022 geen wijzigingen plaatsgevonden in de waarderingsmethodiek ten opzichte van het voorgaande jaar. Het saldo van € 4.528.520 aan ongerealiseerde waardeveranderingen bestaat uit € 6.657.200 aan negatieve en voor € 2.128.680 aan positieve ongerealiseerde waardeveranderingen. Het cumulatieve saldo van herwaarderingen bedraagt per 31 december 2022 -/- € 1,0 miljoen (2021: € 9,0 miljoen). Dit bedrag aan herwaarderingen bestaat voor € 0,1 miljoen uit positieve herwaarderingen en voor € 1,1 miljoen uit negatieve herwaarderingen van projecten.

5.3. Overlopende activa

	2022	2021
Rekening courant vastgoedbeheerder	1.495.710	736.682
Vordering verbonden partij	403.908	-
Vooruitbetaalde kosten	157.251	-
Nog te ontvangen bedragen	-	34.848
Nog te ontvangen huren	75.295	10.778
Totaal	2.132.167	782.308

Het saldo in rekening courant vastgoedbeheerder betreft de van vastgoedbeheerder (Credit Linked Vastgoed Beheer B.V.) te ontvangen bedragen uit hoofde van de exploitatie van de portefeuille. Het saldo wordt maandelijks verrekend. Daarom wordt over het saldo in rekening courant geen interest berekend.

5.4. Geactiveerde fondskosten

	2022	2021
Saldo geactiveerde fondskosten begin boekjaar	10.432.196	6.190.129
Geactiveerde kosten	-	7.005.166
Afschrijving geactiveerde kosten	-3.384.567	-2.763.099
Stand einde boekjaar	7.047.629	10.432.196

	2022	2021
Kostprijs geactiveerde fondskosten	17.805.733	17.805.733
Gecumuleerde afschrijving geactiveerde kosten	-10.758.103	-7.373.537
Totaal	7.047.629	10.432.196

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

5.5. Liquide middelen

Het gehele saldo aan liquide middelen wordt aangehouden door middel van een rekening courant. De liquide middelen dienen voornamelijk ter dekking van huidige en toekomstige betalingsverplichtingen uit hoofde van aangegane woningaankopen.

Daarnaast wordt een deel van de liquiditeit gereserveerd in verband ten behoeve van de flexibiliteit van het fonds, (interim-) dividenduitkeringen en de mogelijke inkoop van participaties.

5.6. Eigen vermogen

In onderstaand overzicht is het verloop van het eigen vermogen in 2022, voor resultaatbestemming, weergegeven:

	Geplaatst kapitaal	Agio reserve	Wettelijke reserve	Herwaard. reserve	Egalisatie reserve	Overige reserve	Onverdeeld resultaat	Totaal
1 januari 2022	276.027.275	-12.486	10.432.196	51.081.460	-52.498.924	-29.607.171	23.823.351	279.245.701
Resultaatverdeling	-	-	-	-	-5.783.820	29.607.171	-23.823.351	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	-	-	-	-10.448.506	-10.448.506
Uitgegeven participaties	1.150.000	31.500	-	-	-	-	-	1.181.500
Uitgekeerd stock dividend	2.013.921	60.399	-	-	-2.074.320	-	-	-
Interim-dividenduitkering	-	-	-	-	-15.108.889	-	-	-15.108.889
Mutatie wettelijke reserve	-	-	-3.384.567	-	-	3.384.567	-	-
Mutatie herwaarderings-reserve	-	-	-	-5.587.808	-	5.587.808	-	-
Terugkoop participaties	-11.575.013	-344.566	-	-	-	-	-	-11.919.579
31 december 2022	267.616.183	-265.153	7.047.629	45.493.652	-75.465.954	8.972.375	-10.448.506	242.950.227

In onderstaand overzicht is het verloop van het eigen vermogen in 2021, voor resultaatbestemming, weergegeven:

	Geplaatst kapitaal	Agio reserve	Wettelijke reserve	Herwaard. reserve	Egalisatie reserve	Overige reserve	Onverdeeld resultaat	Totaal
1 januari 2021	167.481.949	-15.931	6.501.125	25.405.360	-37.146.348	-11.628.746	12.854.025	163.451.434
Resultaatverdeling	-	-	-	-	1.225.279	11.628.746	-12.854.025	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	-	-	-	23.823.351	23.823.351
Uitgegeven participaties	108.270.000	-	-	-	-	-	-	108.270.000
Uitgekeerd stock dividend	1.961.284	-	-	-	-1.961.284	-	-	-
Interim-dividenduitkering	-	-	-	-	-14.616.571	-	-	-14.616.571
Mutatie wettelijke reserve	-	-	3.931.071	-	-	-3.931.071	-	-
Mutatie herwaarderings-reserve	-	-	-	25.676.100	-	-25.676.100	-	-
Terugkoop participaties	-1.685.958	3.445	-	-	-	-	-	-1.682.513
31 december 2021	276.027.275	-12.486	10.432.196	51.081.460	-52.498.924	-29.607.171	23.823.351	279.245.701

Het fonds is groeiende en de woningportefeuille is nog verder in opbouw. Nog niet alle aangekochte woningen zijn opgeleverd. Ze leveren daarom nog geen bijdrage aan het exploitatieresultaat van het fonds.

Het fonds streeft naar een evenwichtige ontwikkeling van de interim-dividenduitkeringen (gebaseerd op verwachte exploitatieresultaat op langere termijn), 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 het eigen vermogen van het fonds.

Voor een verdere toelichting over de details van de posten in bovenstaand overzicht verwijzen we naar paragraaf 4.3 'Grondslagen voor de waardering van activa en passiva' in de jaarrekening.

5.7. Reservering winstdeling beheerder

	2022	2021
Stand begin boekjaar	1.443.640	102.643
Mutatie in verslagperiode	-392.550	1.340.997
Stand einde boekjaar	1.051.090	1.443.640

Conform het prospectus ontvangt de beheerder van het fonds een winstdeling van 25% van de brutowinst bij verkoop van de woningen, behoudens over de eerste 25% verkoopwinst en een éénmalig drempelbedrag van € 250.000.

Om deze verplichting tot uiting te brengen in het resultaat van het fonds is een voorziening opgenomen. Deze is gewaardeerd op basis van een winstdeling over de netto verkoopopbrengst van de vastgoedbeleggingen (verkoopopbrengst minus verkoopkosten).

De voorziening wordt uitsluitend gevormd voor projecten waarbij de marktwaarde hoger is dan de totale investering per 31 december 2022.

5.8. Schulden aan kredietinstellingen

De schulden aan kredietinstellingen kunnen per 31 december 2022 als volgt worden gespecificeerd:

	2022	2021
Beleggingsfinancieringen	156.629.588	109.306.264
Geactiveerde financieringskosten	-660.377	-625.117
Totaal	155.969.211	108.681.147

Verloop boekjaar	2022	2021
Stand per begin boekjaar		
Hoofdsom	113.236.764	78.200.000
Cumulatieve aflossing	-3.614.000	-3.153.875
Stand begin boekjaar	109.622.764	75.046.125
 Mutaties boekjaar		
Opname	47.578.782	35.036.764
Aflossing	-571.958	-460.125
Saldo mutaties boekjaar	47.006.824	34.576.639
 Stand per einde periode		
Hoofdsom	160.815.546	113.236.764
Cumulatieve aflossing	-4.185.958	-3.614.000
Kortlopend deel	-15.126.050	-316.500
Stand einde boekjaar	141.503.538	109.306.264

Gewogen gemiddelde rentestand 2,3% over de opgenomen ING Real Estate financiering

Gewogen gemiddelde rentestand 2,2% over de opgenomen Berlin Hyp financiering

Schuld met een resterende looptijd > 1 jaar en < 5 jaar is € 62.762.452

Schuld met een resterende looptijd > 5 jaar is € 78.741.086

Financiële convenanten

De huidige financieringen zijn afgesloten bij ING Real Estate Finance en Berlin Hyp. Per financier zijn een aantal financiële convenanten afgesproken.

Voor de leningen bij ING Real Estate Finance geldt het volgende. Indien de LTV voor een periode van drie maanden hoger is

dan 70%, wordt een cash sweep ingevoerd voor tenminste twee kwartalen. Dit betekent dat per kwartaal alle (huur-)inkomsten van de onderpanden die refteren na voldoening van de in dat kwartaal aan de geldgever verschuldigde rente, aflossing en exploitatiekosten, dienen te worden gebruikt voor aanvullende aflossing. Verder zal een cash sweep worden uitgevoerd als de langetermijn 7-jaars IRS-rente hoger is dan 4,5%.

Daarnaast is er een afspraak gemaakt over de minimale Debt Yield-ratio: de verhouding tussen de ontvangen netto huur ten opzichte van het uitstaand leningsbedrag. Deze bedraagt tot 30 juni 2023 5,5% en neemt elk jaar toe met 0,1% tot 6,0% (vanaf 1 juli 2027).

Voor Berlin Hyp worden de lening(en) opeisbaar. Er wordt een cash trap ingevoerd voor tenminste twee kwartalen. Dit betekent dat alle vrije cash flow op een geblokkeerde rekening van het fonds wordt overgemaakt en dat er geen uitkeringen aan participanten mogen worden gedaan indien

- de LTV hoger is dan 70% (zowel op lening- als op fondsniveau), waarbij er vanaf 65% al sprake is van een cash trap event; of
- de netto Debt Yield kleiner dan 5,0% is, of
- de leegstandsratio hoger is dan 15%.

Per 31 december 2022 voldoet het fonds aan de gestelde eisen van de convenanten bij zowel ING Real Estate Finance als Berlin Hyp. Voor een verdere toelichting verwijzen we naar de paragraaf Financiering op pagina 16-17.

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

5.9. Overige schulden en overlopende passiva

	2022	2021
Uit te keren interim-cashdividend	3.293.043	4.186.962
Vooruit ontvangen huren	998.394	555.653
Nog te betalen kosten	307.631	706.534
Totaal	4.599.069	5.449.149

5.10. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Per 31 december 2022 heeft het fonds voor een bedrag van € 29,9 miljoen uitstaan aan investeringsverplichtingen voor de in aanbouw zijnde woningen.

Per 1 november 2018 is een overeenkomst afgesloten met Credit Linked Vastgoed Beheer (CLVB) voor het beheer van de woningportefeuille. CLVB zorgt onder andere voor het innen van de huurpenningen, het technisch beheer, het onderhoud en de (weder)verhuur van de woningen. De jaarlijkse kosten voor de huidige projecten in exploitatie voor het beheer van het vastgoed bedragen voor 2022 € 271.816 (2021: 161.172) en zijn afhankelijk van de omvang van de portefeuille.

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

- Er is in het afgelopen jaar uit de beschikbare kasstromen van het fonds dividend uitgekeerd ter grootte van minimaal 7% van de deelnamesom. Hierbij is de kasstroom van het fonds gedefinieerd als de som van het exploitatieresultaat en de opbrengst (na kosten) van verkochte woningen minus de som van de overeengekomen extra aflossingen.
- De vergoeding mag alleen betaald worden uit het verschil tussen de kasstroom van het fonds (zoals hierboven is gedefinieerd) en het uitgekeerde dividend.

Wanneer niet aan de voorwaarden wordt voldaan, wordt het niet uitgekeerde deel in een volgend kwartaal uitgekeerd. De onder voorwaarden verschuldigde junior beheervergoeding kan daarom van kwartaal tot kwartaal cumuleren. De betaling van niet uitgekeerde delen van de junior beheervergoeding is alleen toegestaan indien aan de voorwaarden is voldaan.

Per 31 december 2022 bedraagt de cumulatieve junior beheervergoeding over de jaren 2018-2022 € 7,8 miljoen (2021: € 4,7 miljoen). Omdat per 31 december 2022 niet wordt voldaan aan de genoemde voorwaarden, is deze junior beheervergoeding ook nog niet in rekening gebracht en ook niet als reservering in de kosten over deze jaren opgenomen.

Zodra Credit Linked Beheer in een jaar eventueel recht zou hebben op de junior beheervergoeding of een deel daarvan, zal deze in rekening worden gebracht en als kosten worden meegenomen in de cijfers van dat jaar. Over de boekjaren 2016 en 2017 heeft de beheerder in voorgaande jaren al besloten om geen junior beheervergoeding in rekening te brengen.

6. Toelichting op de winst- en verliesrekening

6.1. Huuropbrengsten

De huuropbrengsten hebben betrekking op de opbrengsten van de opgeleverde en in exploitatie genomen woningen. Al deze woningen liggen in Nederland en de huuropbrengsten zijn daarom volledig in Nederland gerealiseerd.

6.2. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

	2022	2021
Senior beheervergoeding	1.650.558	1.203.270
Toezichtkosten AIFMD Bewaarder	26.923	26.015
Accountantskosten*	50.251	39.369
Juridische kosten	29.467	6.582
Taxatiekosten	98.688	82.170
Administratiekosten	27.657	65.175
Bestuurskosten Stichting Bewaarder	31.914	31.009
Overige kosten	106.697	38.806
Totaal	2.022.154	1.492.396

*De in de tabel opgenomen accountantskosten hebben betrekking op de controle van de jaarrekening.

6.3. Netto rentelasten leningen

	2022	2021
Netto rentelasten en kosten beleggingsfinancieringen	3.392.647	2.203.377
Netto rentelasten en kosten bouwfinancieringen	314.528	244.395
Totaal	3.707.175	2.447.772

Gebeurtenissen na balansdatum

Na balansdatum hebben geen gebeurtenissen plaatsgevonden die belangrijke financiële gevolgen hebben voor het fonds.

Baarn, 12 april 2023

Was getekend: **Credit Linked Beheer B.V.**

7. Overige gegevens

7.1. Voorstel resultaatbestemming

Over het boekjaar 2022 heeft het fonds een resultaat gerealiseerd van -/- € 10.448.506. De beheerder stelt voor om het onverdeeld resultaat van -/- € 10.448.506 in mindering te brengen op de egalisatiereserve, tezamen met het saldo van de overige reserve van € 8.972.375.

Om aan te sluiten bij de standen van de herwaarderings- en wettelijke reserve per balansdatum is een bedrag van € 5.587.808 vrijgevallen van de herwaarderingsreserve en een bedrag van € 3.348.567 vrijgevallen van de wettelijke reserve ten gunste van de overige reserve voor totaal € 8.972.375.

7.2. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de participanten en de beheerder van Huurwoningen Nederland Fonds

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Huurwoningen Nederland Fonds te Baarn gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Huurwoningen Nederland Fonds per 31 december 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2022;
2. de winst- en verliesrekening over 2022; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Huurwoningen Nederland Fonds zoals vereist in de 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. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel moet in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Controleaanpak continuïteit

Zoals toegelicht in het onderdeel 'Continuïteit' op pagina 18 van het "verslag van de beheerder", heeft het bestuur een continuïteitsbeoordeling uitgevoerd en geen continuïteitsrisico's geïdentificeerd. Onze procedures om de continuïteitsbeoordeling van de beheerder te evalueren omvatten onder andere:

- analyseren of er voldoende kapitaal en liquiditeiten aanwezig zijn om te voldoen aan de investerings- en aflossingsverplichtingen alsmede analyseren of de huidige en benodigde financiering voor het kunnen continueren van het geheel van de bedrijfsactiviteiten is gewaarborgd, inclusief het voldoen aan relevante convenanten voor de periode van een jaar na afgifte controleverklaring;
- evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen voor de periode van een jaar na afgifte controleverklaring van Huurwoningen Nederland Fonds, rekening houdend met de ontwikkelingen in de branche, de voorwaardelijkheid van uitkeringen van het resultaat en onze kennis uit de controle;
- analyseren of sprake is van gebeurtenissen na balansdatum die aanwijzing geven voor een continuïteitsrisico;
- inwinnen van inlichtingen bij de beheerder over zijn kennis van het continuïteitsrisico.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang op de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de entiteit en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop de beheerder inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort, alsmede de uitkomsten daarvan. Wij verwijzen naar pagina 15 'verslag van de

beheerder' van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen in de paragraaf 'Voornaamste risico's en onzekerheden'.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd, alsook bijvoorbeeld de in de bedrijfsbeschrijving opgenomen fraudebeheersingsmaatregelen en het framework risicomanagement, inclusief risicorapportages. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd en - voor zover wij noodzakelijk achten - de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstverantwoording. Het frauderisico rondom de opbrengstverantwoording is echter weerlegd doordat er geen sprake is van individueel omvangrijke huuropbrengsten (per verhuurde woning) en hierdoor sprake is van een veelvoud aan kleine transacties bij een omvangrijke groep afnemers (verhuur aan particulieren). Hierdoor achten wij fouten in de aantal verhuurde woningen en de huurprijs op individuele basis niet materieel. Mutaties in deze componenten zijn daarbij ook overzichtelijk door bijvoorbeeld oplevering van nieuwbouwprojecten. Tot slot is er geen sprake van een complex verantwoordingsvraagstuk, de huren worden maandelijks geïncasseerd en ook maandelijks als huuropbrengst verantwoord.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn hieronder weergegeven.

Het risico dat het bestuur maatregelen van interne beheersing doorbreekt	
Frauderisico	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur bij: - Journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt; - Significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening. Hierboven zijn schattingen en schattingsprocessen niet meegenomen omdat wij in dat kader met name aandacht hebben gehad voor een mogelijke onjuistheid bij de waardering van vastgoedbeleggingen als meest significante schattingspost. Hiervoor hebben wij een specifiek frauderisico geïdentificeerd en hieronder separaat uitgewerkt.	Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten uitgaande van een risico op doorbreking van dat proces. We hebben het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld. Tevens hebben wij specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen en bevoegdheden in de relevante IT-systemen en bankapplicatie en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken in combinatie met de betrokkenheid van de bewaarder. Wij hebben journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria, zoals memoriaalboekingen in de omzetverantwoording en de memoriaalboekingen. Hierop zijn controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening. Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.

Het risico van frauduleuze financiële verslaggeving ten gevolge van onjuist gewaardeerd vastgoed

Frauderisico	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
Het fonds heeft diverse vastgoedbeleggingen in realisatie en in exploitatie. Het fonds waardeert zijn vastgoedbeleggingen op reële waarde. Hierdoor dienen er periodiek taxaties plaats te vinden van het onroerend goed (door externe taxateurs). Het risico bestaat dat de waarderingen niet juist zijn of worden beïnvloed door het bestuur.	Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen met betrekking tot de waardering van de vastgoedbeleggingen alsmede vastgoedgerelateerde transacties (waaronder aankoop van vastgoed). Tevens hebben wij specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen en bevoegdheden in de relevante IT-systemen en de betrokkenheid van de bewaarder. Wij hebben vastgesteld dat de reële waarde van de vastgoedobjecten aansluit op de externe taxatierapporten. Wij hebben vastgesteld dat voor de taxaties gebruik is gemaakt van de juiste brongegevens en de competentie, capaciteit en objectiviteit van de externe taxateur(s) beoordeeld. Tevens hebben wij specifieke werkzaamheden verricht voor de waardering van het vastgoed in realisatie. Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van de waardering van de vastgoedbeleggingen.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij leden van de beheerder.

Uit onze werkzaamheden volgden geen signalen of vermoedens van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

C. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ontwikkelingen 2022;
- meerjarenoverzicht kerncijfers;
- profiel Huurwoningen Nederland Fonds;
- verslag van de beheerder;
- de overige gegevens;
- Bijlage 1. Overzicht portefeuille per 31 december 2022;
- Bijlage 2. Geografische spreiding portefeuille per 31 december 2022;
- Bijlage 3. SFDR bijlage V art 9 periodieke informatie.

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.

D. 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 onderneming 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 vennootschap 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 onderneming 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 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 onderneming 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 onderneming 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.

Alkmaar, 12 april 2023

BDO Audit & Assurance B.V.

namens deze,

w.g.

drs. R.H. van Leersum RA CIA

Bijlage 1 - Overzicht portefeuille per 31 december 2022

Gemeente	Projectnaam	Aantal woningen	Jaar van oplevering
Vastgoedbeleggingen in exploitatie			
Andijk	Mantelhof	14	2019
Almere	Homerustoren	91	2022
Amstelveen	Biesbosch	138	2022
Arnhem	Bastion	19	2016
Baarn	Nieuw Baarn	21	2021
Boekel	De Run	12	2020
Delft	Abtswoudseweg	8	2020
Dongen	Kloostertuin	40	2021
Eindhoven	Picuskade	32	2020
Eindhoven	Berckelbosch	34	2019
Etten-Leur	Hof de Hoop	16	2020
Gilze en Rijen	Vliegende Vennen	26	2020
Gouda	Westergouwe fase 1	34	2018
Hazerswoude - Dorp	Weidelanden	5	2016
Hengelo	Nieuwe Es	20	2019
Helmond	Park	13	2018
Helmond	Weverspoort	11	2018
Leerdam	Glasmeesters fase 1	21	2020
Lelystad	Hanzepark	18	2019
Lelystad	Waterzicht	11	2020
Meppel	Havenstraat	3	2016
Naaldwijk	Hoogelande	24	2018
Oudenbosch	Schuitevaarstraat	12	2020
Rotterdam	Nieuw Hoboken fase 1	97	2021
Spanbroek (Opmeer)	Heerenweide	11	2019
Tilburg	Noorderstreek	14	2018
Uden	Velmolen Oost	60	2018
Veenendaal	De Rozenbottel	32	2020
Veenendaal	Eiland F de Veenderij	17	2019
Werkendam	Werkense polder 2	15	2018
Wijchen	Tuin van Woezik Hoefsetuin	17	2012
Wijchen	Tuin van Woezik	9	2021

Gemeente	Projectnaam	Aantal woningen	Jaar van oplevering
Zutphen	Kade Zuid	39	2022
Vastgoedbeleggingen in realisatie			
Bergen op Zoom	Mazairac	10	2025 ⁷
Capelle a/d IJssel	Barbizonlaan	54	2024 ⁷
Ede	Arnhemseweg	11	2024 ⁷
Harderwijk	Waterfront	74	2023 ⁷
Nijmegen	Mariënburgsestraat	49	2023 ⁷
Zaandijk	Tamboerijnhof	44	2025 ⁷
Vastgoedbeleggingen in pre-realisatie			
Purmerend	Waterlandlaan	207	2025 ⁷

⁷ Project is per 31 december 2022 nog in realisatie. Jaar van oplevering betreft de verwachte opleverdatum.

Bijlage 2 - Geografische spreiding portefeuille per 31 december 2022



Bijlage 3 - Bijlage V artikel 9 van SFDR

BIJLAGE V

Model voor de periodieke informatieverschaffing voor de financiële producten als bedoeld in artikel 9, leden 1 tot en met 4 bis, van Verordening (EU) 2019/2088 en artikel 5, eerste alinea, van Verordening (EU) 2020/852

Duurzame belegging: een belegging in een economische activiteit die bijdraagt aan het behalen van een milieudoelstelling of een sociale doelstelling, mits deze belegging geen ernstige afbreuk doet aan milieu- of sociale doelstellingen en de ondernemingen waarin is belegd praktijken op het gebied van goed bestuur toepassen.

De **EU Taxonomy** is een classificatiesysteem dat is vastgelegd in Verordening (EU) 2020/852, waarbij een lijst van **ecologisch duurzame economische activiteiten** is vastgesteld. De verordening bevat geen lijst van sociaal duurzame economische activiteiten. Duurzame beleggingen met een milieudoelstelling kunnen al dan niet in overeenstemming zijn met de taxonomy.

Productbenaming: Huurwoningen Nederland Fonds

Identificatiecode voor juridische entiteiten (LEI): 894500B73R7P80CVIM69

Duurzame beleggingsdoelstelling

Had dit financiële product een duurzame beleggingsdoelstelling?

☒ ☒ ☒ Ja	☐ ☐ ☐ Nee
☒ Dit product heeft de volgende duurzame beleggingen met een ecologische doelstelling gedaan: 100% ☒ in economische activiteiten die volgens de EU-taxonomie als ecologisch duurzaam gelden ☒ in economische activiteiten die volgens de EU-taxonomie niet als ecologisch duurzaam gelden	☐ Het product promootte ecologische/sociale (E/S) kenmerken , en hoewel het geen duurzame beleggingen als doelstelling had, had het een minimaal aandeel duurzame beleggingen van ____% ☐ met milieudoelstelling in economische activiteiten die als ecologisch duurzaam zijn aangemerkt in de EU-taxonomie ☐ met milieudoelstelling in economische activiteiten die niet als ecologisch duurzaam zijn aangemerkt in de EU-taxonomie ☐ met een sociale doelstelling
☐ Dit product heeft de volgende duurzame beleggingen met een sociale doelstelling gedaan: ____%	☐ Het promootte E/S-kenmerken, maar deed geen duurzame beleggingen



In hoeverre is de duurzame beleggingsdoelstelling van dit financiële product behaald?

Het fonds heeft als duurzame doelstelling bij te dragen aan klimaatmitigatie door het investeren in voornamelijk nieuw te bouwen huurwoningen in het middenhuursegment, met als resultaat verduurzaming van de (Nederlandse) woningportefeuille en vermindering van de uitstoot van broeikasgassen.

In de 'Paris Proof'-doelstelling voor de gebouwde omgeving vanuit de overheid is afgesproken dat de gebouwde omgeving in 2050 CO2 neutraal moet zijn. Voor nieuwbouw zijn deze eisen onder andere vastgelegd in de normen van het bouwbesluit en van de omgevingsvergunning welke over de periode tot 2050 ook steeds strenger zullen worden in lijn met de 'Paris Proof'-doelstelling.

Het fonds belegt in beginsel alleen in nieuwbouw waar dus al strengere eisen gelden dan voor bestaande bouw. Daarnaast heeft het fonds de ambitie een deel van de portefeuille groenverklaard te krijgen waardoor een verdere verlaging van de uitstoot wordt bewerkstelligd. Door hiermee ruim te voldoen aan de eisen voor nieuwbouw draagt het fonds bij aan de 'Paris Proof'-doelstelling voor de gebouwde omgeving. Het fonds spoort daarmee bovendien ook ontwikkelaars en aannemers aan te investeren in meer duurzame technieken en maatregelen.

Duurzaamheidsindicatoren meten hoe de duurzaamheidsdoelstellingen van dit financiële product worden verwezenlijkt.

Alle woningen in portefeuille per eind 2022, zowel in exploitatie als in realisatie, hebben een energielabel A+++ of beter. Bovendien is een deel van de woningen nog duurzamer doordat deze zijn groenverklaard.

Over 2022 was 54,9% van de vastgoedbeleggingen in exploitatie groenverklaard.

Eind 2022 is voor 51,2% van de waarde van de nog te realiseren woningprojecten een groenverklaring afgegeven.

Daarom zijn alle gelden belegd in of gealloceerd aan duurzame woningprojecten die bijdragen aan klimaatmitigatie. Daarmee is de duurzame beleggingsdoelstelling behaald.

● ***Hoe hebben de duurzaamheidsindicatoren gepresteerd?***

Het fonds hanteert als duurzaamheidsindicatoren het energielabel en het percentage groenverklaarde woningen.

Alle woningen kennen een groen energielabel. Van de totale activa in het fonds, inclusief de overige activa, is 50,2% groenverklaard.

De prestaties van de duurzaamheidsindicatoren over 2022 zijn daarom in lijn met de duurzame beleggingsdoelstelling.

● ***En in vergelijking tot voorafgaande perioden?***

Niet van toepassing: 2022 is het eerste jaar waarover verslag wordt gedaan.

● ***Hoe hebben duurzame beleggingen geen ernstige afbreuk gedaan aan duurzame beleggingsdoelstellingen?***

Investerings in vastgoed hebben uiteraard ook negatieve effecten op duurzaamheid gehad. Deze negatieve effecten zijn zoveel mogelijk gemitigeerd, doordat bij de selectie en acquisitie van projecten gebruik is gemaakt van een scorekaart waarbij naast financiële ook niet-financiële aspecten zoals duurzaamheid worden getoetst. Voor de gedane investeringen in vastgoed is een omgevingsvergunning door de overheid afgegeven. Daarnaast voldoen de investeringen aan het Bouwbesluit. Daarmee zijn de belangrijkste ongunstige effecten op duurzaamheidsfactoren ook beoordeeld door de overheid.

De beheerder heeft daarnaast onderzoek gedaan naar (onder andere) de volgende facetten:

De belangrijkste ongunstige effecten zijn de significante negatieve effecten van beleggingsbeslissingen op duurzaamheidsfactoren die verband houden met ecologische en sociale thema's en arbeidsomstandigheden, eerbiediging van de mensenrechten en bestrijding van corruptie en omkoping.

- De technische en bouwkundige staat van de te bouwen woningen, inclusief bodemonderzoek.
- De energiezuinigheid van de woningen en de haalbaarheid van aanvullende duurzaamheidsmaatregelen, zoals het toevoegen van zonnepanelen, het gebruik van FSC-gecertificeerd hout of verbeterde isolatie en ventilatie.

Daarnaast is alleen geïnvesteerd in de zogenoemde 'build-to-let'-beleggingen, waardoor betaalbare (huur)woningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad in Nederland.

Het fonds heeft alleen in Nederland geïnvesteerd. In Nederland worden de klimaatgevolgen van de bouw gereguleerd en daarmee gemitigeerd via de omgevingsvergunning en het Bouwbesluit, en via gemeentelijk beleid. Dat geldt bijvoorbeeld voor infiltratie bij hevige regenbuien en de gevolgen voor hittestress op de omgeving van de woningen.

— *Hoe is rekening gehouden met de indicatoren voor ongunstige effecten op duurzaamheidsfactoren?*

Het fonds heeft rekening gehouden met de belangrijkste ongunstige effecten op duurzaamheidsfactoren door de twee verplichte indicatoren 17 en 18 van tabel 1 van bijlage I van gedelegeerde verordening EU 2022/1288 te monitoren.

Het fonds heeft geen investeringen gedaan in vastgoedactiva die een rol spelen bij het winnen, opslaan, vervoeren of produceren van fossiele brandstoffen. Daarom is het aandeel 0% bij indicator 17.

Indicator 18 betreft het aandeel beleggingen in energie-inefficiënte vastgoedactiva. Bij de acquisitie van woningprojecten wordt beoordeeld of er sprake is van energie-inefficiënte vastgoedactiva. Alle nieuwbouw met vergunningaanvraag sinds 1 januari 2021 moet voldoen aan de eisen voor Bijna Energieefficiënte Gebouwen (BENG). De woningen die in 2022 geacquireerd zijn voldoen aan deze eisen. De beleggingen in exploitatie zijn ook energie-efficiënt. Derhalve is het aandeel in energie-inefficiënte vastgoedactiva 0%.

Het fonds heeft ook rekening gehouden met de aanvullende klimaat- en andere milieu-indicatoren die zijn opgenomen in tabel 2 van bijlage I van de verordening. Het fonds koopt veelal turn-key-projecten waarvoor een omgevingsvergunning is afgegeven. De indicatoren in tabel 2 zijn vastgesteld en gecontroleerd door de overheid via het verstrekken van de omgevingsvergunning, het Bouwbesluit of de eisen die gemeenten stellen aan het recyclen van afval of eisen aan klimaatadaptatie. Daarnaast zijn via het programma van eisen van de beheerder aanvullende eisen gesteld aan het soort materialen dat moet worden gehanteerd, het aandeel begroeid oppervlak in de tuinen, de energiezuinigheid van de gehanteerde materialen etc.

Over 2022 is het nog niet mogelijk om op grote schaal actuele gegevens over energieverbruik te verzamelen via externe elektronische databronnen, aangezien deze bronnen niet actueel genoeg zijn voor (te ontwikkelen) nieuwbouw. Ook kunnen energieverbruikgegevens van de huurders niet eenvoudig worden verzameld door de eisen van de AVG.

De in tabel 3 opgenomen aanvullende indicatoren voor sociale thema's en arbeidsomstandigheden, eerbiediging van de mensenrechten en de bestrijding van corruptie en omkoping zijn nog niet vereist. De beheerder van het fonds hanteert echter strenge normen en een uitgebreid customer due diligence-proces. Daardoor

wordt alleen gewerkt met gerenommeerde bouwers en projectontwikkelaars binnen Nederland die kunnen voldoen aan deze normen.

— *Waren de duurzame beleggingen afgestemd op de OESO-richtsnoeren voor multinationale ondernemingen en de leidende beginselen van de VN inzake bedrijfsleven en mensenrechten? Details:*

Het fonds belegt alleen in direct vastgoed via woningprojecten in Nederland. Daardoor zijn de risico's beperkt ten aanzien van werknemers- en mensenrechten zoals schijnconstructies, een onveilige werkomgeving, aannemers die zich niet houden aan de Wet Arbeid Vreemdelingen, corruptie en belangenverstrengeling, omkoping, overtreding van milieuregels en conflicten ten aanzien van de belangen van de beleggers en huurders. Aannemers en overige leveranciers worden door middel van een uitgebreid due diligence onderzoek getoetst. Over 2022 zijn er geen bijzonderheden naar voren gekomen. Daarnaast heeft de beheerder van het fonds geen bijzonderheden ten aanzien van duurzaamheid vastgesteld in het kader van het due diligence beleid, risicomanagementbeleid, beleggingsbeleid en beleid ten aanzien van het voorkomen van belangenverstrengeling.



Hoe is in dit financiële product rekening gehouden met de belangrijkste ongunstige effecten op duurzaamheidsfactoren?

Het fonds heeft in 2022 rekening gehouden met de belangrijkste ongunstige effecten op duurzaamheidsfactoren. Voor de investeringen in vastgoed zijn dit de indicatoren 17 en 18. Deze factoren zijn beoordeeld. Het aandeel in vastgoedactiva die een rol spelen bij het winnen, opslaan, vervoeren of produceren van fossiele brandstoffen bedraagt 0%. Het aandeel beleggingen in energie-inefficiënte vastgoedactiva is ook 0%.

Maatregelen ten aanzien van klimaatadaptatie bij de projecten zijn in dichtbevolkte gebieden in Nederland vaak afhankelijk van gemeentelijk beleid. Bij het verkrijgen van de omgevingsvergunning zijn deze maatregelen beoordeeld. Ook wordt via de omgevingsvergunning en de normen in het Bouwbesluit voorkomen dat asbest of andere materialen met een hoog (gezondheids)risico worden gebruikt, of dat gevaarlijke stoffen in de bodem komen of aanwezig blijven. Daarnaast houdt de omgevingsvergunning er ook rekening mee dat niet wordt gebouwd op locaties in Natura 2000-gebieden, of in gebieden met een hoge biodiversiteit – inclusief land dat als habitat van bedreigde flora- en faunasoorten fungeert, zoals vastgelegd in de European Red List.



Wat waren de grootste beleggingen van dit financiële product?

Bij de beleggingen is in de tabel hieronder onderscheid gemaakt in de beleggingen in exploitatie/beheer en de beleggingen die nog in ontwikkeling en in aanbouw zijn (realisatie). Deze beleggingen totaal vertegenwoordigen meer dan 50% van de totale activa.

Grootste beleggingen	Sector	% activa	Land
Exploitatie			
Amstelveen – Biesbosch	Residentieel vastgoed	13,0%	Nederland
Rotterdam - Nieuw Hoboken	Residentieel vastgoed	8,2%	Nederland
Almere – Homerustoren	Residentieel vastgoed	7,0%	Nederland

De lijst bevat de beleggingen die het grootste aandeel beleggingen van het financiële product vormen tijdens de referentieperiode, te weten: 2022.

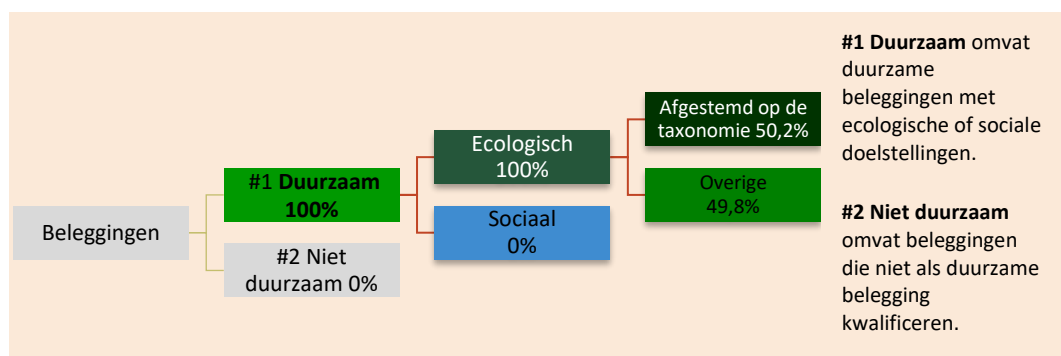
Uden – Velmolen	Residentieel vastgoed	4,1%	Nederland
Zutphen – Kade Zuid	Residentieel vastgoed	3,4%	Nederland
Gouda – Westergouwe	Residentieel vastgoed	3,2%	Nederland
Eindhoven – Berckelbosch	Residentieel vastgoed	3,2%	Nederland
Dongen – Hoge Ham	Residentieel vastgoed	3,0%	Nederland
Eindhoven – Picuskade	Residentieel vastgoed	2,8%	Nederland
Realisatie¹			
Harderwijk – Waterfront	Residentieel vastgoed	4,6%	Nederland

De **activa-allocatie** beschrijft het aandeel



Wat was het aandeel duurzaamheidsgerelateerde beleggingen?

Hoe zag de activa-allocatie eruit?



In welke economische sectoren werd belegd?

Residentieel vastgoed



In hoeverre waren duurzame beleggingen met een ecologische doelstelling afgestemd op de EU-taxonomie?

CLB investeert via de door haar beheerde beleggingsinstellingen in nieuwbouw woningprojecten (verwerving en eigendom van gebouwen) in alleen Nederland en koopt deze in beginsel als de omgevingsvergunning onherroepelijk is. Daarmee beperken de klimaatrisico's zich tot de risico's in Nederland en voor een beperkte periode. De risico's zijn verder gemitigeerd doordat in het Bouwbesluit fysieke maatregelen zijn opgenomen om de risico's van zware neerslag, storm en warmtestress te verminderen. Ook worden in de omgevingsvergunning eisen gesteld aan adaptatieoplossingen. Elk kwartaal beoordeelt de beheerder de klimaatrisico's voor het fonds en rapporteert zij hierover. Over 2022 zijn verder geen bijzonderheden gebleken.

Om afgestemd te zijn op de EU-taxonomie dienen nieuwbouwwoningen minimaal 10% duurzamer te zijn dan de BENG-eisen in het bouwbesluit. De woningen die zijn groenverklaard

¹ Naar grootte reeds geïnvesteerd bedrag per 31/12/2022 en alleen die het grootste deel van de beleggingen in realisatie uitmaakten (> 50%)

voldoen in ieder geval aan deze eis. Mogelijk voldoet ook een deel van de niet groenverkleerde woningen aan deze eis maar daarvoor is over 2022 geen volledige en actuele data beschikbaar.

Van de vastgoedbeleggingen in exploitatie is 54,9% groenverkleerd. Bij de projecten in de realisatiefase is op dit moment voor 83% een groenverklaring afgegeven.

Het fonds belegt met name in te ontwikkelen complexen van huurwoningen. Totdat de huurwoningen zijn opgeleverd bestaan de beleggingen daarom ook grotendeels uit liquide middelen. Het fonds hoeft geen buffers aan te houden voor terugkoopverzoeken. Eind 2022 zijn de liquide middelen nagenoeg volledig gealloceerd aan de projecten in aanbouw (realisatie) en daarmee aan duurzame woningprojecten.

Uitgaande van de totale activa is eind 2022 daarom 100% belegd in of gealloceerd aan duurzame woningprojecten. Van deze duurzame woningprojecten is 50,2% belegd in of gealloceerd aan projecten die ecologisch als duurzaam worden aangemerkt volgens de EU-taxonomie en is 49,8% belegd in overige duurzame woningprojecten.

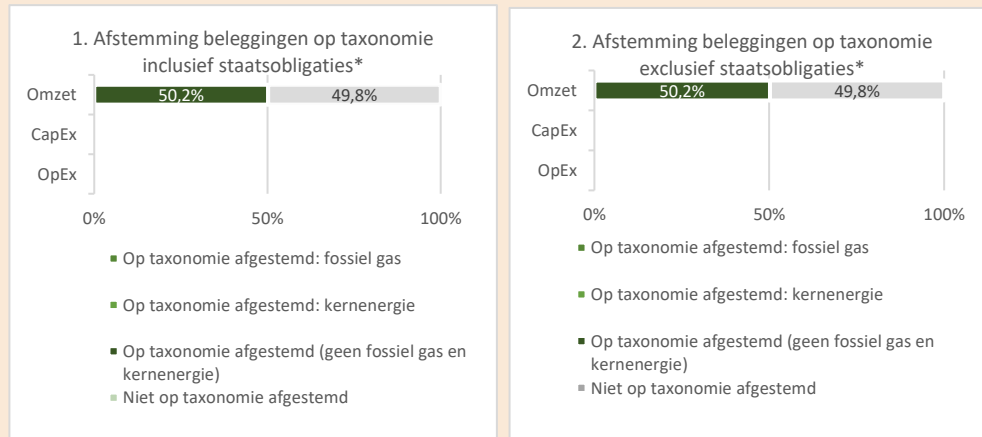
● **Heeft het financiële product belegd in activiteiten in de sectoren fossiel gas en/of kernenergie die aan de EU-taxonomie voldoen?**

Ja: *[hierna specificeren, en details in de diagrammen van het tekstvak]*

☐ In fossiel gas ☐ In kernenergie

☒ Nee

De onderstaande diagrammen geven in groen het percentage op de EU-taxonomie afgestemde beleggingen. Er is geen geschikte methode om te bepalen in hoeverre staatsobligaties *op de taxonomie zijn afgestemd. Daarom geeft het eerste diagram de mate van afstemming voor alle beleggingen van het financiële product inclusief staatsobligaties, terwijl het tweede diagram alleen voor de beleggingen van het financiële product in andere producten dan staatsobligaties aangeeft in hoeverre die op de taxonomie zijn afgestemd.



**In deze diagrammen omvat "staatsobligaties" alle blootstellingen aan overheden.*

● **Wat was het aandeel beleggingen in transitie- en faciliterende activiteiten?**

Niet van toepassing. Het fonds belegt rechtstreeks in vastgoed en niet in faciliterende of transitieactiviteiten.

● **Hoe verhiel het percentage op de EU-taxonomie afgestemde beleggingen zich tot eerdere referentieperiodes?**

Niet van toepassing. Er is nog geen eerder periodiek verslag verstrekt.

Op de taxonomie afgestemde activiteiten worden uitgedrukt als aandeel van:

- De **omzet** die het aandeel weergeeft van de opbrengsten uit groene activiteiten van ondernemingen waarin is belegd;
- De **kapitaalluitgaven** (CapEx) die laten zien welke groene beleggingen worden gedaan door de ondernemingen waarin is belegd, bv. voor een transitie naar een groene economie;

De **operationele uitgaven** (OpEx) die groene operationele activiteiten van ondernemingen waarin is belegd weergeven.



zijn duurzame beleggingen met een ecologische doelstelling die **geen rekening houden met de criteria** voor ecologisch duurzame economische activiteiten in het kader van de EU-taxonomie.



Wat was het aandeel duurzame beleggingen met een ecologische doelstelling die niet op de EU-taxonomie waren afgestemd?

Van het totaal aan beleggingen is 49,8% belegd in of gealloceerd aan woningprojecten met een ecologische doelstelling die echter niet zijn afgestemd op de EU-taxonomie, of waarvan het nog onduidelijk is of ze aan de norm van de EU-taxonomie voldoen omdat deze projecten zich nog in de acquisitiefase of realisatiefase bevinden. Bij alle beleggingen gaat het echter om duurzame nieuwbouwprojecten.



Wat was het aandeel sociaal duurzame beleggingen?

Het fonds heeft geen specifiek aandeel sociaal duurzame beleggingen. Wel draagt het fonds bij aan de verruiming van de woningvoorraad door actief te zijn in de build-to-let-markt in het middenhuursegment. Daarmee levert het fonds een bescheiden bijdrage aan de oplossing van het woningtekort in Nederland.



Welke beleggingen zijn opgenomen in 'Niet duurzaam'? Waarvoor waren deze bedoeld en waren er ecologische of sociale minimumwaarborgen?

Alle beleggingen betreffen duurzame woningprojecten.



Welke maatregelen zijn er in de referentieperiode getroffen om de ecologische en/of sociale kenmerken te verwezenlijken?

Alle investeringen voldoen aan de duurzaamheidseisen van het vigerende Bouwbesluit. Daarnaast is een deel van de projecten groenverklaard. Het fonds investeert alleen in duurzame nieuwbouwprojecten. Daardoor is duurzaamheid onderdeel van het beslissingsproces. Daarnaast worden alle partijen waarmee het fonds zaken doet (zoals ontwikkelaars en aannemers) uitgebreid gescreend. Zo borgt het fonds dat het alleen projecten koopt van eerlijke bedrijven, zonder corruptie, mensenrechtenschendingen en zonder belangenverstrengeling.



Hoe heeft dit financiële product gepresteerd ten opzichte van de duurzame referentiebenchmark?

Niet van toepassing.

Referentiebenchmarks
zijn indices die meten of
het financiële product de
duurzaamheids-
doelstelling
verwezenlijkt.

- ***Waarin verschilde de referentiebenchmark van een brede marktindex?***

Niet van toepassing.

- ***Hoe heeft dit financiële product gepresteerd wat betreft de duurzaamheidsindicatoren voor het bepalen van de afstemming van de referentiebenchmark op de duurzame beleggingsdoelstelling?***

Niet van toepassing.

- ***Hoe heeft dit financiële product gepresteerd ten opzichte van de referentiebenchmark?***

Niet van toepassing.

- ***Hoe heeft dit financiële product gepresteerd ten opzichte van de brede marktindex?***

Niet van toepassing.

