

TWEEDE SUPPLEMENT BIJ HET PROSPECTUS VAN HET HUURWONINGEN NEDERLAND FONDS

Gedateerd 11 augustus 2015

Huurwoningen Nederland Fonds is een initiatief van Credit Linked Beheer B.V.

© Het copyright op dit document berust bij Credit Linked Beheer B.V. Niets uit deze uitgave mag geheel of gedeeltelijk worden overgenomen of vermenigvuldigd, in welke vorm dan ook, dan na voorafgaande schriftelijke toestemming.

Inleiding

Dit document is het Tweede Supplement (het "Tweede Supplement") bij het Prospectus van Huurwoningen Nederland Fonds (het "Fonds") gedateerd 3 november 2014 (het "Prospectus") en het Eerste Supplement (het "Eerste Supplement") gedateerd op 23 maart 2015 en maakt hiervan als zodanig integraal onderdeel uit.

Dit Tweede Supplement is opgesteld in verband met de aankoop van diverse woningen in Meppel (één appartement en drie grondgebonden woningen) en Arnhem (negentien grondgebonden woningen) en het openbaar maken van de gecontroleerde jaarrekening 2014 van het Huurwoningen Nederland Fonds.

Het Tweede Supplement bestaat uit zes onderdelen:

1. De verklaring omtrent de geldigheid van de winstprognose uit het Prospectus.
2. De verklaring omtrent de wettelijke mogelijkheid tot ontbinding van uw overeenkomst met het Huurwoningen Nederland Fonds bij verkrijgbaarstelling van dit Tweede Supplement, indien levering van de Participaties nog niet heeft plaatsgevonden.
3. Informatie over het aankoopbeleid, de aankoop van de bovengenoemde woningen en de voor de aankoop verwachte hypothecaire financiering.
4. Toevoegingen aan Hoofdstuk 1 en 2 van het Prospectus.
5. Het taxatierapport in de vorm van een reliance letter van DTZ Zadelhoff v.o.f. De in de reliance letter genoemde algemene voorwaarden maken geen onderdeel uit van het supplement en het prospectus.
6. De gecontroleerde jaarrekening 2014 van het Huurwoningen Nederland Fonds.

1. Verklaring inzake de winstprognose

In het Prospectus is in paragraaf 7.2 (bladzijde 29 en 30) een winstprognose bekendgemaakt. Deze winstprognose is op de datum van het Tweede Supplement nog steeds correct en gelijk aan 7,8%.

Voor 2015 zullen naar verwachting de huurinkomsten beduidend lager zijn. Dit wordt echter teniet gedaan door de gunstige ontwikkeling van de markt voor koopwoningen en het verwachte rendement op de tot op heden aangekochte projecten.

De veronderstellingen, zoals opgenomen in paragraaf 7.3 (bladzijde 30 tot en met 33), waarvan gebruik is gemaakt bij het berekenen van de voornoemde winstprognose, zijn nog steeds valide. Voor enkele individuele veronderstellingen is een kleine correctie wellicht van toepassing, maar dit leidt per saldo niet tot een significante wijziging van de gepresenteerde cijfers of tot een gewijzigde winstprognose.

2. Mogelijkheid tot ontbinding bij verkrijgbaarstelling Tweede Supplement

Wij maken u er op attent dat conform de vigerende regelgeving Participanten het recht hebben om, indien de Participaties nog niet zijn geleverd door het Huurwoningen Nederland Fonds en wanneer een supplement (of ander document) ter aanvulling van het Prospectus algemeen verkrijgbaar is gesteld, binnen twee werkdagen na de publicatie van het supplement de overeenkomst met het Huurwoningen Nederland Fonds te ontbinden. Deze termijn kan door de uitgevende instelling of aanbieder worden verlengd. De uiterste datum waarop van dat recht gebruik kan worden gemaakt staat onderstaand vermeld.

Wanneer u van bovenstaande opzeggingsgrond gebruik wilt maken, dient u dit schriftelijk (Credit Linked Beheer, postbus 3173, 3760 DD Soest) of elektronisch (info@huurwoningenfonds.nl) kenbaar te maken, echter niet later dan 13 augustus 2015.

3. Aankoopbeleid, aangekochte woningen en financiering

3.1 AANKOOPBELEID EN ADDITIONELE RISICO'S

Gegeven het beperkte prijsverschil tussen bestaande woningen en zeer jonge/nieuwbouwwoningen is het waarschijnlijk dat de volgende aankopen wederom zeer jonge dan wel nieuwbouw grondgebonden woningen zullen betreffen. De aankoop van een klein modern appartementencomplex behoort tot de mogelijkheden.

Bij de ontwikkeling van woningcomplexen zijn er diverse extra risico's in vergelijking met de risico's bij de aankoop van bestaande woningen. Zo dienen veronderstellingen gemaakt te worden over de te verwachten huur, de interesse van huurders en de financieringslast. Het risico bestaat dat de werkelijke cijfers afwijken van de verwachte huuropbrengsten door tegenvallende interesse of marktontwikkelingen in negatieve zin afwijken. Ook kan de financieringslast hoger zijn dan oorspronkelijk geschat.

Wanneer de bouwonderneming failliet gaat maar ook door andere onvoorziene vertragingen, kan de oplevering van de woningen later plaatsvinden dan verwacht. Ook kunnen bouwkosten hoger uitkomen dan verwacht of kan de bouwkundige kwaliteit van de opgeleverde woningen onvoldoende blijken.

Bovengenoemde risico's kunnen tot hogere aankoopkosten leiden, hoger dan verwachte exploitatiekosten en financieringslasten, lagere huuropbrengsten en meer leegstand. Deze kosten en lasten zijn in principe ongelimiteerd. Dit leidt tot een lager dan verwacht rendement voor het aangekochte woningcomplex en het Fonds.

Nevenstaande afbeelding geeft, in donkerblauw, het aankoopgebied weer. Op dit moment wordt de provincie Groningen, mede vanwege de gaswinningsproblematiek, niet overwogen voor aankopen.

Verwacht wordt dat de in het prospectus aangegeven referentieprojecten niet zullen worden aangekocht door het Huurwoningen Nederland Fonds.



3.2 AANGEKOCHTE WONINGEN

Onlangs zijn de aankopen in Meppel en Arnhem afgerond. Onderstaand vindt u van beide projecten de belangrijkste informatie.

3.2.1 Meppel

Begin juli is de aankoop van een onlangs opgeleverd appartement (op de begane grond) en drie nog te bouwen grondgebonden woningen afgerond. Oplevering van de grondgebonden woningen wordt verwacht in december 2015.

Het appartement is onderdeel van het appartementencomplex met 17 drie kamer appartementen in de wijk Nieuwveense Landen. Alle appartementen in het complex vallen tot september 2019 onder de sociale huurwetgeving, vervolgens kunnen de appartementen worden geliberaliseerd. De huur bedraagt € 660 per maand, exclusief € 48 servicekosten.



De grondgebonden woningen zijn onderdeel van een project van 19 woningen in het centrum van Meppel. Ook de woningen vallen onder de sociale huurwetgeving en kunnen in 2020 worden geliberaliseerd.

Meppel is een gemeente in het uiterste zuidwesten van de provincie Drenthe, op circa vijftien minuten van Zwolle. Meppel kreeg in 1644 stadsrechten. De gemeente Meppel telt 32.814 inwoners (31 maart 2015, bron: CBS).

Meppel heeft een intercity NS-station en wordt ontsloten door de A28 en A32.

Specificaties

	Appartement	Grondgebonden woning
Perceeloppervlakte:	n.v.t.	100 m ²
Woonoppervlakte:	75 m ²	103 m ²
Tuin:	-	50 m ²
Terras:	5 m ² (+ externe berging)	
Badkamer:	Wandcloset, wastafelcombinatie, radiator en afzonderlijke douche. Betegeld tot 210 centimeter	Wandcloset, wastafelcombinatie, radiator en afzonderlijke douche. Betegeld tot 210 centimeter
Keuken:	Rechte opstelling met aanrechtblad, gootsteen en keukenkraan, vlakscherm afzuigkap, onder- en bovenkasten	Rechte opstelling met aanrechtblad, gootsteen en keukenkraan, vlakscherm afzuigkap, onder- en bovenkasten
Energie label:	A++	A++

Afbeeldingen



Bouwtijd en leegstand

Het appartement is verhuurd voor € 660 per maand (exclusief € 48 servicekosten). Naar verwachting zullen de drie grondgebonden woningen direct, dan wel kort na oplevering (december 2015) worden verhuurd. De verwachte huurprijs bedraagt € 710, net onder de liberalisatiegrens.

Technische staat

Het appartement is in nieuwstaat. Ook de grondgebonden woningen zijn bij oplevering in nieuwstaat. Voor de komende jaren worden geen bijzondere onderhoudskosten verwacht.

Koopprijs en taxatiewaarde

Het appartement en de grondgebonden woningen zijn aangekocht voor een prijs van € 610.000 (inclusief de bijkomende kosten van onder andere de notaris, financiering en taxatie). Overdrachtsbelasting was niet verschuldigd. De kosten koper werden derhalve beperkt tot 3,4% van de koopsom. De taxatie van DTZ Zadelhoff v.o.f. bedroeg € 625.000.

Aankoop woningen v.o.n.:	€ 590.000
Verwachte afsluitprovisie financiering:	€ 2.000
Kosten advies, taxatie en notaris:	€ 18.000
Totaal:	€ 610.000

3.2.2 Arnhem

Ook de aankoop van 19 grondgebonden nieuwbouwwoningen in Arnhem is in juli afgerond. Oplevering van de woningen wordt verwacht in mei 2016.

De woningen zijn onderdeel van het woningcomplex "Het Bastion" te Arnhem Schuytgraaf, bestaande uit 29 woningen. Het Fonds heeft achttien tussenwoningen en één hoekwoning aangekocht. De verwachte huur bedraagt gemiddeld circa € 825 per maand. Woningcomplex "Het Bastion" ligt naast het in 2016 eveneens op te leveren nieuwe winkelcentrum van de wijk Arnhem Schuytgraaf.





Arnhem is de hoofdstad van de provincie Gelderland en kreeg in 1233 stadsrechten. De gemeente Arnhem telt 152.288 inwoners (1 januari 2015, bron: CBS) en maakt deel uit van de Stadsregio Arnhem Nijmegen.

Arnhem heeft een intercity NS-station en drie kleinere treinstations. De woningen liggen op vijf minuten lopen van treinstation Arnhem Zuid. Arnhem wordt ontsloten door de A12, A50, A15, A325 en de A348.

Specificaties (gemiddelden per woning)

Perceeloppervlakte:	121 m ²
Woonoppervlakte:	132 m ²
Tuin:	60 m ²
Badkamer:	Wandcloset, dubbele wastafelcombinatie, radiator, afzonderlijke douchehoek met hardglazen deur en thermostaatkraan. Betegeld tot het plafond.
Keuken:	Parallele opstelling met geïntegreerde (combi)magnetron, keramische kookplaat, RVS recirculatiekap en vaatwasser.
Bijzonderheden:	Groot dakraam en afgewerkte zolder, gefundeerd terras, gaashekwerk met klimplanten als erfafscheiding, muren behangen, buitenkraan, vloerverwarming beneden, openslaande tuindeuren, minimaal één eigen parkeerplaats.
Energielabel:	A++



De aankoop betreft de gemarkeerde woningen (blauw omlijnd)

Afbeeldingen



Bouwtijd en leegstand

De woningen zullen worden verhuurd voor gemiddeld circa € 830 per maand, na oplevering in mei 2016. De bouwer van de woningen, KlokWonen heeft een huurgarantie voor zes maanden afgegeven. Bij een vergelijkbaar project in Arnhem Schuytgraaf van ruim dertig woningen was 90% binnen een maand na oplevering al verhuurd.

Technische staat

De woningen zijn bij oplevering in staat van nieuw, de komende jaren worden geen bijzondere onderhoudskosten verwacht.

Koopprijs en taxatiewaarde

De woningen zijn aangekocht voor een prijs van € 3.570.000 (inclusief de bijkomende kosten van onder andere de notaris, financiering en taxatie). Overdrachtsbelasting was niet verschuldigd. De kosten koper werden derhalve beperkt tot 1,6% van de koopsom. De taxatie van DTZ Zadelhoff v.o.f. bedroeg € 3.410.000. Alhoewel de taxatiewaarde licht onder de aankoopprijs ligt, is de Beheerder van mening een marktconforme prijs te hebben betaald, mede gegeven het feit dat de overige tussenwoningen van het complex in korte tijd zijn verkocht door KlokWonen.

Aankoop woningen v.o.n.:	€ 3.513.000
Verwachte afsluitprovisie financiering:	€ 11.000
Kosten advies, taxatie en notaris:	€ 46.000
Totaal:	€ 3.570.000

3.3 FINANCIERING

Ter financiering zal een hypothecaire lening worden aangegaan van circa € 2.450.000. De rente zal deels variabel (circa 30%) en deels voor vijf jaar worden gefixeerd. Het verwachte rentepercentage is circa 3%. De belangrijkste reden om deels een variabele rente overeen te komen is om eventueel boetevrij af te kunnen lossen bij uitpolding van woningen.

De LTV (verhouding tussen de lening en de waarde van de woningen) bedraagt minder dan 59%. Elk jaar wordt 2% van de hoofdsom afgelost.

LTV-convenant

De lening zal naar verwachting geoffreerd worden met het volgende LTV convenant.

Opeisbaarheid indien de LTV:

- In de periode tot 1 januari 2020 hoger is dan 70%,
- In de periode vanaf 1 januari 2020 tot 1 januari 2021 hoger is dan 67,5%,
- Vanaf 1 januari 2021 hoger is dan 65%.

ICR-convenant

De ICR (Interest Coverage Ratio, de verhouding tussen 85% van de huurinkomsten en de te betalen rente) dient naar verwachting op ieder moment minimaal 2,00 te bedragen.

Beide convenanten worden op dit moment ruim gehaald. De verwachte LTV bedraagt minder dan 59% en de verwachte ICR minimaal 2,6. Om het herfinancieringsrisico te verminderen zal de resterende financiering jaarlijks worden getoetst op marktconformiteit. Deze toets beoordeelt of herfinanciering op het toetsmoment mogelijk zou zijn, dat wil zeggen of de LTV en de ICR in lijn zijn met de voorwaarden die een financierende bank zal stellen.

3.4 COMPLIANCE MET HET PROSPECTUS

In het prospectus wordt het beleggingsbeleid beschreven. Onderstaand vindt u de toetsing van de aankoop aan dit beleggingsbeleid (zie bladzijde 17, 18 van het prospectus).

Staan de woningen in het aankoopgebied van het Fonds	Ja
Is minimaal 70% van de portefeuille grondgebonden	Ja (98%)
Heeft minimaal 70% van de portefeuille een bouwjaar vanaf 1990	Ja (100%)
Ligt het gemiddelde bouwjaar na 1989	Ja (2014)
Is er belegd in minimaal twee gemeenten en twee provincies (als minimaal 80 woningen zijn aangekocht)	Ja
Is er belegd in minimaal drie gemeenten en twee provincies (als minimaal 130 woningen zijn aangekocht)	Ja
Is de LTV van de financiering minimaal 35% en maximaal 60%	Ja (minder dan 59%)
Is de bruto huurfactor minimaal 12 en maximaal 19,5	Ja (18,4)
Is het directe aanvangsrendement minimaal 3,5%	Ja (5,8%)*
Bedragen de huurinkomsten minimaal 180% van de rentelasten	Ja (303%)*

* Berekend conform de methodiek beschreven op bladzijde 19 in het Prospectus

4. Toevoegingen aan Hoofdstuk 1 en 2 van het Prospectus

Hoofdstuk 1 ("Samenvatting"), Element B.7, pagina 4 van het Prospectus, wordt uitgebreid:

"Op 24 juli 2014 is de jaarrekening over het boekjaar 2014 gecontroleerd door BDO Accountants."

BALANS VOOR RESULTAATBESTEMMING

ACTIVA (in €)		PASSIVA (in €)	
Beleggingen		Eigen vermogen	
Onroerend goed	3.409.286	Gestort kapitaal	1.775.000
		Onverdeeld resultaat	-9.837
Overige activa		Langlopende schulden	
Geactiveerde kosten Fonds	177.988	Schulden aan kredietinstellingen	1.970.000
Liquiditeiten	312.147		
		Kortlopende schulden	
		Schulden aan kredietinstellingen	30.000
		Waarborgsommen	17.831
		Crediteuren	63.345
		Overlopende passiva	53.082
TOTAAL ACTIVA	3.899.421	TOTAAL PASSIVA	3.899.421

WINST- EN VERLIESREKENING (in €)

Opbrengsten uit beleggingen	0
Exploitatiekosten	<u>572</u>
Netto opbrengsten uit beleggingen	-572
TOTAAL OPBRENGSTEN UIT BELEGGINGEN	-572
Lasten	
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	8.773
Netto rentelasten	<u>492</u>
	9.265
Nettoresultaat na belastingen	-9.837

Hoofdstuk 1 ("Samenvatting"), Element D.1, pagina 8 van het Prospectus, wordt uitgebreid met de volgende tekst:

Ontwikkelrisico. Bij de ontwikkeling van woningcomplexen worden veronderstellingen gemaakt over de te verwachten huur, de interesse van huurders, de financieringslast, de oplevertermijn, de kwaliteit van de opgeleverde woningen en de totale bouwkosten. Het risico bestaat dat afwijkingen hierop leiden tot een lagere rentabiliteit van het woningcomplex. Dit kan doorwerken in de rentabiliteit en waardeontwikkeling van de Participaties.

Hoofdstuk 2 ("Risicofactoren"), pagina 12 van het Prospectus, wordt uitgebreid met de volgende tekst:

Ontwikkelrisico

Bij de ontwikkeling van woningcomplexen zijn er diverse extra risico's in vergelijking met de risico's bij de aankoop van bestaande woningen. Zo dienen veronderstellingen gemaakt te worden over de te verwachten huur, de interesse van huurders en de financieringslast. Het risico bestaat dat de werkelijke cijfers afwijken van de verwachte huuropbrengsten door tegenvallende interesse of marktontwikkelingen in negatieve zin afwijken. Ook kan de financieringslast hoger zijn dan oorspronkelijk geschat.

Wanneer de bouwonderneming failliet gaat maar ook door andere onvoorziene vertragingen, kan de oplevering van de woningen later plaatsvinden dan verwacht. Ook kunnen bouwkosten hoger uitkomen dan verwacht of kan de bouwkundige kwaliteit van de opgeleverde woningen onvoldoende blijken.

Bovengenoemde risico's kunnen tot hogere aankoopkosten leiden, hoger dan verwachte exploitatiekosten en financieringslasten, lagere huuropbrengsten en meer leegstand. Deze kosten en lasten zijn in principe ongelimiteerd. Dit leidt tot een lager dan verwacht rendement voor het aangekochte woningcomplex en het Fonds.

De beschreven risico's kunnen een aanzienlijk effect hebben op het verwachte rendement van de aangekochte te bouwen woningen in Arnhem en Meppel. De mogelijke kosten van het materialiseren van de beschreven risico's dienen in zijn geheel door het Fonds te worden betaald uit de beschikbare liquiditeiten en indien noodzakelijk door de uitgifte van extra participaties. Onderstaande tabel geeft een indicatie van het effect van het materialiseren van de beschreven risico's op het verwachte rendement (IRR) van het Fonds (deze cijfers zijn afgeleid van paragraaf 8.4 van het Prospectus):

<u>Risico scenario</u>	<u>effect op IRR</u>		<u>Risico scenario</u>	<u>effect op IRR</u>	
	<u>Arnhem</u>	<u>Meppel</u>		<u>Arnhem</u>	<u>Meppel</u>
20% hogere bouwkosten (al dan niet door faillissement bouwer)	-0,8%	-0,1%	Zes maanden vertraging oplevering	-0,3%	< -0,1%
20% lagere huur	-0,8%	-0,1%	20% hogere exploitatiekosten	-0,2%	< -0,1%
20% structurele leegstand	-0,8%	-0,1%	1% hogere financieringsrente	-0,1%	< -0,1%

5. Taxatierapport (reliance letter)



DTZ Zadelhoff
Parnassusweg 803
1082 LZ Amsterdam
Telefoon: 020 6 644 644

www.dtz.nl

Credit Linked Beheer B.V.
T.a.v. de heer E. Alvarez
Postbus 3173
3768 MD Soest

E-mail: jbrantsma@dtz.nl
Tel: 020-6644644

Uw referentie:
Onze referentie: JBA/T68333

Datum: 8 juli 2015

Betreft: Waardering complexen Arnhem en Meppel

Geachte heer Alvarez,

In opdracht van Credit Linked Beheer B.V. heeft DTZ Zadelhoff v.o.f. een waardeoordeel (per peildatum 25 juni 2015) gegeven van 3 woningcomplexen (de objecten) gelegen aan:

- Havenstraat 28 t/m 32, Meppel (3woningen)
- Omslag 1, te Meppel (1 appartement)
- Castorstraat Ong. Arnhem (19 woningen)

Doel van de taxatie

In verband met de uitgifte van aandelen van Huurwoningen Nederland Fonds, waar de objecten onderdeel van uit maken, is een prospectus opgesteld. Hierbij geeft DTZ Zadelhoff v.o.f. toestemming tot het opnemen van deze reliance letter in het Prospectus. DTZ Zadelhoff bevestigt hierbij dat de taxatie is uitgevoerd als onafhankelijke taxateur.

De taxatie is tot stand gekomen op basis van de hieronder genoemde aannames en uitgangspunten en is opgesteld in lijn met:

- De 28 richtlijnen van het Platform Taxateurs en Accountants uit de publicatie "Goed Gewaardeerd Vastgoed" d.d. 27 mei 2013.
- De International Valuation Standards Council (IVS), conform de International Valuation Standards uit 2011, geldig per 1 januari 2012.
- De Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), conform de RICS Taxatiestandaarden (The "Red Book") van november 2013 (9e editie), geldig per 6 januari 2014.
- De Alternative Investment Fund Managers Directive (AIFMD), conform de directive 2011/61/EU d.d. 8 juni 2011 (Level 1) en een supplement d.d. 19 december 2012 (Level 2).

Het doel van de opdracht is, in verband met koop en balanswaardering beleggingsportefeuilles, de navolgende waarde te taxeren, te weten:

- Marktwaaarde

De **Marktwaaarde** representeert het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

DTZ Zadelhoff is een v.o.f. van partners die deelnemen middels besloten vennootschappen. Handelsregister KvK nr 33174864. DTZ Zadelhoff v.o.f. is de enige opdrachtnemer van alle werkzaamheden. Iedere aansprakelijkheid van de v.o.f., de partners en allen die daar werkzaam zijn is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald. Op alle opdrachten zijn de algemene voorwaarden van DTZ Zadelhoff v.o.f. van toepassing. De algemene voorwaarden zijn gedeponeerd ter griffie van de Rechtbank Amsterdam, zijn te raadplegen op www.dtz.nl en worden op verzoek kosteloos toegestuurd.

Opdrachtgever is voornemens het object als belegging te houden.

Waarderingsmethoden

Teneinde de genoemde waarden vast te stellen zijn de volgende rekenmethodieken gehanteerd:

Comparatieve methode

De comparatieve ofwel vergelijkende methode, vergelijkt verkooptransacties en/of verhuurtransacties met betrekking tot soortgelijke objecten met elkaar. Deze methode wordt gebruikt voor onroerende zaken waarvan 'voldoende' transactiegegevens bekend zijn. De comparatieve methode stoelt op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf.

Markthuurkapitalisatie methode

De Marktwaaarde is bepaald aan de hand van de bruto Markthuur van de gebruiksoppervlakten van de woningen, verminderd met onroerende zaakgebonden zakelijke en andere, door opdrachtgever opgegeven en/of geschatte lasten en gerelateerd aan een onder de huidige marktomstandigheden reëel geacht netto rendement. Dit rendement stoelt op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf en is gebaseerd op onder meer dezelfde factoren zoals hierboven reeds beschreven.

Overdrachtsbelasting, notariskosten en kadastraal recht zijn in mindering gebracht.

Contante waardemethode (DCF)

Bij deze methode worden toekomstige opbrengsten en uitgaven contant gemaakt naar de waardepeildatum. Hierbij worden de te verwachten kasstromen gedurende de beschouwingperiode geschat. Vervolgens wordt de eindwaarde van de onroerende zaak in het laatste jaar geschat. Het contant maken gebeurt op basis van een door de markt gewenst rendement (gewenste disconteringsvoet). Bij de waardebepaling is onder meer rekening gehouden met onderstaande factoren:

- een bepaalde beschouwingperiode
- een geschat gemiddeld huurstijgingspercentage
- een geschat gemiddelde leegwaardestijging (in het uitpondscenario)
- een geschat gemiddeld stijgingspercentage van de exploitatie-uitgaven
- een complex specifieke mutatiegraad
- de eindwaarde welke is de geschatte opbrengstwaarde aan het einde van de beschouwingperiode
- huurbetalingen per maand vooraf
- uitgaven worden halverwege het jaar gerealiseerd.

Als benadering voor het gewenste rendement wordt uitgegaan van het gemiddelde rendement op jongste 10-jarige staatsleningen, verhoogd met een risicopremie die afhangt van de mate van risico dat het getaxeerde object oplevert.

Het aan het einde van de beschouwingsperiode te verwachten rendement wordt de exit yield genoemd. De exit yield is de theoretische huurinkomsten (einde looptijd) gedeeld door de marktwaaarde (einde looptijd v.o.n.), en wordt als percentage uitgedrukt.

Bij de bepaling van de waarde voor woningcomplexen worden twee scenario's berekend. Enerzijds wordt er gekeken naar een uitpondscenario, waarbij woningen die vrijkomen door huuropzegging verkocht worden. Tevens is er een doorexplotatie scenario berekend. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat een woning na huuropzegging weer verhuurd wordt

Uitgangspunten

Bij een taxatie worden veelal (bijzondere) uitgangspunten en algemene uitgangspunten gehanteerd. Een bijzonder uitgangspunt is een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten die wezenlijk verschillen van de feiten die bestaan op de taxatiedatum, of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper (niet zijnde een koper met een bijzonder belang) het zou hanteren op de taxatiedatum.

Een algemeen uitgangspunt is volgens de verklarende woordenlijst van het RICS Red Book "een veronderstelling die voor waar wordt gehouden". Een uitgangspunt betreft feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op het onderwerp of de methode van een taxatie, met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeven te worden geverifieerd in het kader van de taxatieprocedure.

In de taxatie worden eveneens de navolgende algemene uitgangspunten gehanteerd.

Technische staat

De beoordeling van de onderhoudstoestand van gebouwen en gebouwgebonden installaties geschiedt globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van een waardeoordeel. Het is geen technisch onderzoek en er wordt geen aansprakelijkheid aanvaard met betrekking tot de onderhoudstoestand zelf en/of eventuele verborgen gebreken.

Bij deze taxatie is ervan uitgegaan (tenzij anders vermeld in de rapportage) dat de installaties naar behoren functioneren en in een zodanige staat verkeren dat vereiste goedkeuringen, waaronder die van overheidswege, zonder investeringen kunnen worden verkregen. Deze installaties zijn bijvoorbeeld centrale verwarming, klimaatinstallatie, elektrische installaties, liften en installaties en voorzieningen overeenkomstig de voorschriften van de plaatselijke brandweer.

Bij de waardering zijn de niet gebouwgebonden installaties buiten beschouwing gelaten.

Bestemming en gebruik

Er is geen onderzoek gedaan naar eventuele voorschriften, bepalingen en/of benodigde vergunningen welke verband houden met het (specifieke) gebruik van het object. Tenzij anders vermeld in de rapportage wordt ervan uitgegaan dat het gebruik conform de bestemming zonder verdere belemmering is toegestaan.

Deze taxatie betreft de hoogste waarde bij optimaal gebruik binnen de vigerende bestemming, tenzij anders vermeld in de rapportage.

Duurzaamheid

Voor zover van toepassing is bij de waardering rekening gehouden met het al dan niet duurzame karakter van het object. De beoordeling van duurzaamheidsaspecten geschiedt globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van een waardeoordeel.

Indien bij de taxatie kon worden beschikt over een energielabel of energieprestatie-coëfficiënt (EPC), dan is bij de waardering hiermee rekening gehouden. Echter alleen in het kader van een waardeoordeel.

Om meer inzicht te krijgen in de mate van duurzaamheid van het vastgoed wordt in overweging gegeven een (pre)assessment te laten uitvoeren conform de richtlijnen van de Dutch Green Building Council.

Milieuaspecten

Bij de inspectie van het getaxeerde is niet onderzocht of tijdens de bouw materialen zijn gebruikt, die naar de huidige inzichten en maatstaven een gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid van mens en dier, zoals in het bijzonder asbest en asbesthoudende materialen. Bij de taxatie is er derhalve van uitgegaan dat hiervan geen sprake is, tenzij anders vermeld in de rapportage.



In het kader van deze taxatie heeft geen onderzoek plaatsgevonden naar eventuele verontreiniging van de grond en/of het grondwater behorende tot het getaxeerde object, welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid van mens en dier. Bij de taxatie wordt er dan ook van uitgegaan dat er geen sprake is van verontreiniging en/of andere vormen van vervuiling, waardoor het gebruik conform de bestemming en/of het verkrijgen van een bouwvergunning wordt belemmerd, tenzij anders vermeld in de rapportage.

Om meer inzicht te krijgen in de huidige bodemgesteldheid wordt in overweging gegeven een vooronderzoek conform NEN 5725, eventueel gevolgd door een verkennend onderzoek conform NEN 5740, uit te laten voeren.

Huursituatie

Bij deze taxatie is uitgegaan van jaarlijkse huurprijsaanpassingen op basis van C.B.S. - c.q. C.P.I. Prijsindexcijfer, tenzij anders vermeld in de rapportage.

Er is geen onderzoek verricht naar de financiële positie van de individuele huurder. Er is aangenomen dat:

- de huurder in staat is om aan zijn verplichtingen te voldoen
- er geen huurachterstand is
- er geen sprake is van contractbreuk
- er geen sprake is van surseance van betaling
- er geen sprake is van faillissement.

Vereniging van Eigenaren

Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat de Vereniging van Eigenaren:

- financieel gezond is;
- niet beschikt over bovenmatige reserves;
- geen bovenmatige financiële verplichtingen heeft waarvoor geen reserveringen beschikbaar zijn;
- geen besluiten heeft genomen tot het doen van grote investeringen waardoor de bijdrage van de leden substantieel zal wijzigen.

Omzetbelasting

Alle in het rapport genoemde bedragen zijn exclusief btw, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met btw.

Informatie

De taxatie is gebaseerd op de inspectie van de onroerende zaak, op de ter beschikking gestelde informatie van de opdrachtgever en/of derden zoals bijvoorbeeld huur- en oppervlaktegegevens, plattegrondtekeningen en/of eventuele meetcertificaten en gegevens over onroerende zaakgebonden zakelijke en andere lasten, en op schriftelijk dan wel mondeling verstrekte informatie van het Kadaster, de betreffende gemeente en/of provincie en eventuele andere instanties.

Getaxeerde waarden en specifieke uitgangspunten:

Rekening houdend met alle in het rapport genoemde uitgangspunten en informatie zijn de volgende waarden getaxeerd:

Havenstraat 28 t/m 32, Meppel

EUR 500.000 k.k.

Zegge: Vijfhonderdduizend euro kosten koper

Bij de taxatie zijn de volgende specifieke uitgangspunten gehanteerd:

- Er is van uitgegaan dat het object op peildatum volledig is gerealiseerd en opgeleverd conform de ter beschikking gestelde informatie en specificaties.

- Er is van uitgegaan dat de benodigde omgevingsvergunning voor de ontwikkeling van het object en/of de aanpassing ten behoeve van het beoogde gebruik van het object is verleend op peildatum.
- Ten aanzien van de aspecten die niet volledig zijn onderzocht, wordt er verondersteld dat deze geen negatieve invloed hebben op de waarde van het object, tenzij anders vermeld.
- Er is van uitgegaan dat de woningen zijn verhuurd door middel van een standaard ROZ huurovereenkomst voor woonruimte en er geen bepalingen zijn opgenomen die afwijken van deze standaard die een negatief effect hebben op de waarde.
- Er is van uitgegaan dat het object op peildatum volledig is verhuurd tegen marktconforme voorwaarden.
- De plattegronden of NEN-meetstaten zijn niet beschikbaar gesteld en/of ingemeten, derhalve gaan wij er van uit dat de opgegeven oppervlakte aan de hand van NEN 2580 zijn bepaald.
- Er is geen rekening gehouden met inkomstenderving als gevolg van aanvangsleegstand zoals huurderiving, marketingkosten, verhuurcourtage en dergelijke. Er is geen rekening gehouden met eventuele afbouwkosten en/of renteverlies tot aan oplevering.
- Aangezien het object nieuwbouw betreft is geen rekening gehouden met overdrachtsbelasting.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bodemvervuiling noch van de aanwezigheid van asbest.

Omslag 1, Meppel

EUR 125.000 k.k.

Zegge: honderdvijfentwintigduizend euro kosten koper

Bij de taxatie zijn de volgende specifieke uitgangspunten gehanteerd:

- Ten aanzien van de aspecten die niet volledig zijn onderzocht, wordt er verondersteld dat deze geen negatieve invloed hebben op de de waarde van het object, tenzij anders vermeld.
- De plattegronden of NEN-meetstaten zijn niet beschikbaar gesteld en/of ingemeten, derhalve gaan wij er van uit dat de opgegeven oppervlakte aan de hand van NEN 2580 zijn bepaald.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bodemvervuiling noch van de aanwezigheid van asbest.

Castorstraat ong., Arnhem

EUR 3.410.000 k.k.

Zegge: drie miljoen vierhonderdtienduizend euro kosten koper

Bij de taxatie zijn de volgende specifieke uitgangspunten gehanteerd:

- Er is van uitgegaan dat het object op peildatum volledig is gerealiseerd en opgeleverd conform de ter beschikking gestelde informatie en specificaties.
- Er is van uitgegaan dat de benodigde omgevingsvergunning voor de ontwikkeling van het object en/of de aanpassing ten behoeve van het beoogde gebruik van het object is verleend op peildatum.
- Ten aanzien van de aspecten die niet volledig zijn onderzocht, wordt er verondersteld dat deze geen negatieve invloed hebben op de waarde van het object, tenzij anders vermeld.
- Er is van uitgegaan dat de woningen zijn verhuurd door middel van een standaard ROZ huurovereenkomst voor woonruimte en er geen bepalingen zijn opgenomen die afwijken van deze standaard die een negatief effect hebben op de waarde.
- Er is van uitgegaan dat het object op peildatum volledig is verhuurd tegen marktconforme voorwaarden.
- De plattegronden of NEN-meetstaten zijn niet beschikbaar gesteld en/of ingemeten, derhalve gaan wij er van uit dat de opgegeven oppervlakte aan de hand van NEN 2580 zijn bepaald.
- Er is geen rekening gehouden met inkomstenderving als gevolg van aanvangsleegstand zoals huurderiving, marketingkosten, verhuurcourtage en dergelijke. Er is geen rekening gehouden met eventuele afbouwkosten en/of renteverlies tot aan oplevering.
- Aangezien het object nieuwbouw betreft is geen rekening gehouden met overdrachtsbelasting.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bodemvervuiling noch van de aanwezigheid van asbest.



Verantwoordelijkheid

Deze brief is opgesteld voor Credit Linked Beheer B.V. en maakt onderdeel uit van het 'Supplement bij het Prospectus van het Huurwoningen Nederland Fonds'. Ten aanzien van opdrachtgever alsmede degene die het Prospectus gebruiken voor hun beslissing ten aanzien van het kopen van aandelen in het Huurwoningen Nederland Fonds aanvaardt DTZ Zadelhoff hiermee verantwoordelijkheid voor de inhoud van het taxatierapport.

Hierbij geeft DTZ Zadelhoff v.o.f. toestemming aan Credit Linked Beheer B.V. voor het opnemen van deze brief in het Prospectus. Buiten het opnemen van deze brief in het Prospectus mag het taxatierapport, of een gedeelte hiervan, danwel enige verwijzing hiernaar niet worden opgenomen in enig ander gepubliceerd document, circulaire, verklaring, of openbaar worden gemaakt zonder onze schriftelijke toestemming.

DTZ Zadelhoff geeft toestemming aan opdrachtgever om, vanwege wet of regelgeving, deze brief ter beschikking te stellen aan Euronext Amsterdam, Nederlandse Autoriteit Financiële Markten (Stichting Autoriteit Financiële Markten), Nederland Centrale Bank (De Nederlandsche Bank NV), of een andere bevoegde autoriteit of gerechtelijke instantie. Ter beschikking stelling van deze brief is toegestaan indien nodig (i) in verband met juridische of regelgevende procedures of voor de beslechting van een eventueel geschil of (ii) in communicatie aan verzekeraars in verband met geschil of claim, of (iii) in verband met opdrachtgevers 'due diligence-onderzoeken naar de inhoud van het Prospectus.

Voor wat betreft de aansprakelijkheid geldt het volgende:

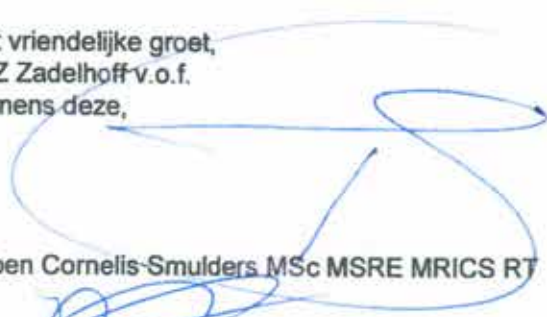
1. Iedere aansprakelijkheid van DTZ Zadelhoff v.o.f. is beperkt tot directe vermogensschade en tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering van DTZ Zadelhoff v.o.f. wordt uitbetaald, te vermeerderen met het bedrag van het eigen risico dat in gevolge de toepasselijke verzekeringsovereenkomst in het desbetreffende geval voor rekening van DTZ Zadelhoff v.o.f. komt. DTZ Zadelhoff v.o.f. heeft een in de branche gebruikelijke beroepsaansprakelijkheidsverzekering afgesloten.
2. Iedere aanspraak op vergoeding van schade vervalt indien opdrachtgever niet binnen bekwame tijd nadat hij de tekortkoming redelijkerwijs had moeten ontdekken, schriftelijk bij DTZ Zadelhoff v.o.f. melding heeft gedaan van de tekortkoming. Daarvan is in ieder geval sprake indien de melding niet binnen één jaar na ontdekking is gedaan.
3. De opdracht is, conform in de opdrachtbevestiging met opdrachtgever overeengekomen, uitgevoerd onder de Algemene Voorwaarden DTZ Zadelhoff. Een exemplaar hiervan hebben we als bijlage opgenomen.
3. Na verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de dag van het verstrekken van het advies vervalt ieder recht van opdrachtgever jegens DTZ Zadelhoff v.o.f. ter zake schade ontstaan door eventuele tekortkomingen en/of fouten van DTZ Zadelhoff v.o.f. bij de uitvoering van de overeenkomst.
4. Opdrachtgever is jegens DTZ Zadelhoff v.o.f. aansprakelijk voor directe schade die DTZ Zadelhoff v.o.f. lijdt door onjuist- of onvolledigheden in door opdrachtgever verstrekte gegevens.
5. De inhoud van de taxatierapporten is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever. Ten aanzien van de inhoud wordt geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever aanvaard en slechts voor het doel van de opdracht. Het rapport mag niet ter beschikking van derden worden gesteld, tenzij met voorafgaande schriftelijke toestemming.



Zadelhoff

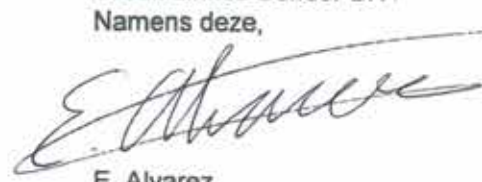
Wij verzoeken u een kopie van deze brief voor akkoord te ondertekenen en één exemplaar aan ons te retourneren.

Met vriendelijke groet,
DTZ Zadelhoff v.o.f.
Namens deze,


Ruben Cornelis-Smulders MSc MSRE MRICS RT


Jurre Niels Brantsma RT

Credit Linked Beheer B.V.
Namens deze,


E. Alvarez

Bijlage:

- Algemene Voorwaarden DTZ Zadelhoff

6. Jaarrekening 2014 Huurwoningen Nederland Fonds

Huurwoningen Nederland Fonds

Jaarrekening 2014

INHOUD

	Algemeen	
1.	Introductie Huurwoningen Nederland Fonds	3
2.	Directieverslag	6
	Jaarrekening 2014	
3.	Balans voor resultaatbestemming	7
4.	Winst- en verliesrekening	8
5.	Kasstroomoverzicht	9
6.	Toelichting op de jaarrekening	10
7.	Toelichting op de balans	14
8.	Overige gegevens	16
	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	17

1. INTRODUCTIE HUURWONINGEN NEDERLAND FONDS

Het Huurwoningen Nederland Fonds (het "Fonds"), opgericht op 3 november 2014, biedt zowel particuliere beleggers als rechtspersonen de mogelijkheid te beleggen in een portefeuille van Nederlandse huurwoningen.

Doelstelling

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

Beleggingsbeleid

Het Fonds belegt in Nederlandse huurwoningen (inclusief bijbehorende garages en/of parkeerplaatsen), en wel voornamelijk in grondgebonden te liberaliseren en vrije sector huurwoningen. Hierbij zal de nadruk worden gelegd op woningcomplexen met een aankoop prijs tussen € 3.000.000 en € 9.000.000, zodat een goed gespreide woningportefeuille kan worden opgebouwd. Minimaal 75% van de Woningportefeuille zal bestaan uit te liberaliseren en vrije sector grondgebonden woningen met een bouwjaar vanaf 1990 (berekend op basis van het aantal woningen).

Beleggersprofiel

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

Dit product is geschikt voor beleggers:

- die beschikken over een gespreide beleggingsportefeuille.
- met een beleggingshorizon van minimaal vijf jaar.
- die voldoende kennis en ervaring hebben op het gebied van (vastgoed)beleggingen.
- die voldoende kennis en ervaring hebben met beleggingen waarbij de beleggingsobjecten deels worden gefinancierd met vreemd vermogen.
- die het Prospectus (en eventuele bijbehorende Supplementen) goed begrijpen.

Dit product is ongeschikt voor beleggers:

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

Kenmerken Huurwoningen Nederland Fonds

- Verwacht dividend 7%, betaling per kwartaal
- Deelname is mogelijk vanaf € 5.000
- Defensieve belegging in Nederlandse woningen met trackrecord van lage leegstand
- Landelijk gespreide vastgoedportefeuille
- Hypothecaire financiering van maximaal 60%
- AFM vergunning

Financiering

De aankopen van het Fonds worden deels met eigen vermogen en deels met vreemd vermogen gefinancierd. Het financieringsbeleid is erop gericht zowel de rentelasten als de renterisico's zo veel mogelijk te beperken. De maximale financiering bij aankopen is 60% van de aankoop prijs exclusief de kosten koper. De exacte verhouding tussen eigen en vreemd vermogen hangt onder andere af van

de kosten van de financiering, de mogelijkheid tot het verkrijgen van financiering en de fiscale wet- en regelgeving. De Beheerder van het Fonds bepaalt op continue basis het beleid omtrent de juiste verhouding tussen het eigen en vreemd vermogen aan de hand van bovenstaande factoren en de verwachtingen daaromtrent.

Beheerder

De Beheerder van het Fonds is Credit Linked Beheer B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Soest, kantoorhoudende aan de Soesterbergsestraat 158, 3768 MD Soest, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 56583656. Credit Linked Beheer B.V. beschikt over een door de AFM verleende vergunning in de zin van artikel 2:65 Wft. De website van de Beheerder is www.huurwoningenfonds.nl.

Credit Linked Beheer B.V. is een onderneming die zich bezig houdt met vastgoed gerelateerde beleggingen voor eigen rekening en risico en/of voor derden. Het management van Credit Linked Beheer B.V. heeft ruime ervaring met het initiëren van vastgoed gerelateerde beleggingen.

De directie van Credit Linked Beheer B.V. bestaat uiteindelijk uit twee natuurlijke personen, de heren E. Alvarez en R.P.H. Paardenkooper.

E. Alvarez

De heer Alvarez heeft na zijn studie Econometrie aan de Erasmus Universiteit te Rotterdam ervaring opgedaan bij verschillende financiële instellingen, waaronder de ING Groep, Achmea Global Investors en Delta Lloyd Bank op het gebied van Asset & Liability Management en Portfolio Management.

Van 2002 tot 2008 heeft de heer Alvarez diverse functies vervuld binnen Faptor Securities, een gespecialiseerde Asset Manager op het gebied van o.a. Asset-Backed Securities. Eerst als senior Quantitative Analyst en later als Portfolio Manager. Tevens was hij lid van het Investment Committee. In deze functies heeft de heer Alvarez kennis en ervaring opgebouwd in het structureren van fondsen op basis van Asset-Backed Securities.

In 2008 heeft de heer Alvarez Linked Holding B.V. en Credit Linked B.V. opgericht. Credit Linked B.V. richtte zich op beleggingen in de financiering van vastgoed. Eind 2012 is de heer Alvarez gestart met de voorbereidingen van haar eerste beleggingsinstelling en werd Credit Linked Beheer B.V. opgericht. De heer Alvarez heeft een belang van 80% (middellijk) in Credit Linked Beheer B.V.

R.P.H. Paardenkooper

De heer Paardenkooper heeft na zijn studie Bedrijfseconomie aan de Gemeente Universiteit van Amsterdam gewerkt bij het accountantskantoor Paardekooper-Hoffman, het Centraal Orgaan Tarieven Gezondheidszorg, het Ziekenfonds Zuid Hollandsche Eilanden en sinds 1987 de ING.

Bij de ING was hij eerst verantwoordelijk voor de financiering van de gezondheidszorg. In later stadium werkte hij op de afdeling Corporate Strategy om vanaf 1995 weer een commerciële functie te verrichten als managing director van de afdeling "Green Finance". In deze functie was hij commercieel verantwoordelijk voor Postbank Groen N.V. Deze afzonderlijke bank binnen de ING droeg zorg voor drie aandachtsgebieden van het maatschappelijk verantwoord ondernemen binnen ING, in casu:

- Financiering van milieuvriendelijke projecten. Uitstaand obligo € 1,2 miljard.
- Financiering van sociaal-ethische projecten, waar onder vooral microfinancieringsprojecten. Uitstaand obligo € 80 miljoen.
- De totstandkoming van CO²-reductieprojecten in Oost-Europa en de ontwikkelingslanden in het kader van het Kyoto-protocol.

De heer Paardenkooper heeft een belang van 20% (middellijk) in Credit Linked Beheer B.V.

Fiscale aspecten

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

Participanten/natuurlijke personen

In beginsel valt de participatie voor particulieren in Box 3. Neemt de particuliere participant echter als ondernemer of resultaatgenieter (van resultaat uit overige werkzaamheden) deel, dan behoort de Participatie mogelijk tot Box 1.

Participanten/rechtspersonen

In Nederland gevestigde, aan Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen, participerende rechtspersonen (zoals de NV en de BV) zijn naar huidig recht in 2015 onderworpen aan vennootschapsbelasting naar een tarief van 20% over de eerste € 200.000 belastbare winst en 25% over het meerdere.

Taxatie van de Woningportefeuille

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

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

Risicomanagement

De Beheerder volgt dagelijks de geldstromen, de dekking van de rentelasten, de verhouding tussen financiering en het totale vermogen, alsmede de looptijden van de rentedragende verplichtingen in relatie tot de ratio's van het financiële beleid. Eventuele risico's met betrekking tot solvabiliteit, liquiditeit, rente en marktprijzen zijn hierdoor onder controle. Huurders worden vooraf beoordeeld op kredietwaardigheid en betrouwbaarheid.

2. DIRECTIEVERSLAG

In 2014 is besloten tot oprichting van het Fonds om beleggers de mogelijkheid te bieden om te beleggen in Nederlandse huurwoningen. Het eerste boekjaar loopt van 3 november 2014 tot en met 31 december 2014.

De Nederlandse woningmarkt

Door veranderende politieke en (sociaal)economische ontwikkelingen is de Nederlandse markt van beleggershuurwoningen structureel veranderd. Naar verwachting zal de vraag maar ook het aanbod van geliberaliseerde huurwoningen toenemen. Dit als onderdeel van een overgang naar een meer marktconforme huurmarkt.

Deze overgang biedt goede vooruitzichten voor beleggingen in Nederlandse huurwoningen, zowel wat betreft huurgroei als waardeontwikkeling. Het ingezette herstel van de economie en de bij de vraag achterblijvende bouwproductie zullen tot prijsstijgingen kunnen leiden.

Aankopen in 2014

Op 29 december 2014 zijn de eerste woningen voor het Fonds aangekocht. Deze woningen zijn onderdeel van het in 2012 opgeleverde wooncomplex "De Hoefse Tuin" in de woonwijk "Tuin van Woezik" in Wijchen. Naast 19 eengezinswoningen zijn tevens de bijbehorende 22 half verdiepte parkeerplaatsen door het Fonds aangekocht. Het complex bestaat verder uit nog 16 woningen, die zijn verkocht aan woningcorporatie Talis. De woningen omsluiten een klein binnenterrein. De woningen zijn aangekocht van bouwer Heijmans uit Rosmalen.

Wijchen is een gemeente in de provincie Gelderland en direct grenzend aan de westelijke kant van Nijmegen. De gemeente is in 1984 ontstaan uit de vroegere gemeenten Batenburg, Bergharen en Wijchen. De gemeente Wijchen telt 40.958 inwoners (1 mei 2014, bron: CBS) en maakt deel uit van de Stadsregio Arnhem Nijmegen.

Intrinsieke waarde per participatie

De intrinsieke waarde per participatie is gelijk aan € 4.972. Deze waarde is gebaseerd op de waarde van de Woningportefeuille in verhuurde staat. Op basis van de leegwaarde van de Woningportefeuille is de intrinsieke waarde per participatie gelijk aan € 5.769.

De handelskoers is gelijk aan € 5.000.

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.

Vooruitzichten

De directie is tevreden over de eerste aankoop van het Fonds en verwacht in 2015 nog enkele aankopen te doen. Naar verwachting zal gedurende 2015 het belegd vermogen verder toenemen vanaf het niveau van € 1.765.163 per 31 december 2014 tot minimaal € 4.000.000 per ultimo 2015.

Soest, 15 juni 2015

Was getekend: Credit Linked Beheer B.V.

3. BALANS VOOR RESULTAATBESTEMMING

	Noot	<u>31 december 2014</u> €
ACTIVA		
Beleggingen		
Onroerend goed	1	3.409.286
		3.409.286
Overige activa		
Geactiveerde kosten Fonds		177.988
Liquiditeiten	2	<u>312.147</u>
		490.135
TOTAAL ACTIVA		3.899.421
PASSIVA		
Eigen vermogen		
Gestort kapitaal	3	1.775.000
Onverdeeld resultaat		<u>-9.837</u>
		1.765.163
Langlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	4	1.970.000
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	4	30.000
Waarborgsommen	5	17.831
Crediteuren	6	63.345
Overlopende passiva	7	53.082
		164.258
TOTAAL PASSIVA		3.899.421

4. WINST- EN VERLIESREKENING

Noot

3 november 2014 t/m
31 december 2014
€

Opbrengsten uit beleggingen	-
Exploitatiekosten	572
Netto opbrengsten uit beleggingen	-572
 TOTAAL OPBRENGSTEN UIT BELEGGINGEN	 -572
 Lasten	
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	8.773
Netto rentelasten	<u>492</u>
	9.265
 Nettoresultaat na belastingen	 -9.837

5. KASSTROOMOVERZICHT

	Noot	31 december 2014 €
BELEGGINGSACTIVITEITEN		
Netto resultaat na belastingen		-9.837
Aankopen onroerend goed inclusief aankoop- en financieringskosten		-3.399.286
Geactiveerde fondskosten		-177.988
Ontvangen waarborgsommen huur		17.831
Mutaties in werkkapitaal		
- Mutaties crediteuren		63.345
- Mutaties overlopende passiva		53.082
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		-3.462.853
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Uitgifte participaties		1.775.000
Ontvangen langlopende schulden		1.970.000
Ontvangen kortlopende schulden		30.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		3.775.000
MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN		312.147
Liquide middelen primo periode		0
Liquide middelen ultimo periode		312.147

6. TOELICHTING OP DE JAARREKENING

Algemeen

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

Het Fonds is voor de heffing van inkomstenbelasting, vennootschapsbelasting en dividendbelasting fiscaal transparant.

Beloning voor de beheerder

Over 2014 bestond de beloning aan de beheerder uit de volgende component(en):

- Structureringsvergoeding ter grootte van € 85.650

Over 2014 was de totale beloning (geheel vast) aan het personeel van Credit Linked Beheer B.V. € 27.271, verdeeld over drie begunstigen. De directie ontving over 2014 een vaste beloning van € 24.871.

Lopende kosten ratio

Omdat het Fonds is opgericht op 3 november 2014 is het niet mogelijk om, op basis van de beschikbare informatie, een relevante lopende kosten ratio te berekenen.

Toegepaste standaarden

De waardering van de activa en passiva en de grondslagen voor resultaatbepaling sluiten aan op maatstaven die in het maatschappelijk verkeer als aanvaardbaar worden beschouwd, en zijn gebaseerd op titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek en in overeenstemming met de Wet op het financieel toezicht. De jaarrekening is opgesteld in euro's.

Algemene grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

Activa en passiva

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

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

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

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

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengsten worden verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de handelsgoederen zijn overgedragen aan de koper.

Financiële instrumenten

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

Gebruik van schattingen

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

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Beleggingen

De beleggingen worden gewaardeerd tegen marktwaarde. De aankoopkosten van de beleggingen worden geactiveerd in het jaar van aankoop en in een periode van tien jaar ten laste van het resultaat gebracht. Aankoopkosten worden verwerkt als onderdeel van de verkrijgingsprijs en maken onderdeel uit van de balanswaardering in het jaar van aankoop.

Indien en voor zover de marktwaarde lager is dan de aankoopprijs plus de nog af te schrijven aankoopkosten, maar hoger dan de aankoopprijs, wordt de Woningportefeuille gewaardeerd tegen de aankoopprijs plus de nog (in tien jaar) af te schrijven aankoopkosten.

Is de marktwaarde lager dan de aankoopprijs, wordt de Woningportefeuille gewaardeerd tegen marktwaarde plus nog af te schrijven aankoopkosten. In deze situatie wordt het verschil tussen de marktwaarde en aankoopprijs ten laste van het resultaat gebracht. De aankoopkosten worden wederom gedurende 10 jaar afgeschreven.

Is de marktwaarde hoger dan de aankoopprijs plus de nog af te schrijven aankoopkosten dan worden de aankoopkosten niet meer afgeschreven. In het geval dat de marktwaarde hoger is geweest dan de aankoopprijs plus de nog af te schrijven aankoopkosten, en vervolgens weer daalt onder de aankoopprijs plus de nog af te schrijven aankoopkosten, dan wordt de Woningportefeuille tegen marktwaarde gewaardeerd.

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

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

Geactiveerde kosten Fonds

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.

Kosten huurbesteding en makelaarsprovisies verhuur

Kosten voor huurbesteding en makelaarsprovisies die in rekening zijn gebracht inzake de verhuur van leegstaande woningen worden geactiveerd en over een periode van vijf jaar als afschrijving ten laste van het resultaat gebracht. Kosten voor huurbesteding betreffen in het algemeen investeringen, welke noodzakelijk zijn om de Woning verhuurbaar te maken om een huurder te contracteren (wanneer niet wordt gekozen voor de mogelijkheid de woning te verkopen door bijvoorbeeld marktomstandigheden).

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.

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 afsluitkosten worden geactiveerd en over een periode gelijk aan de looptijd van de schuld als afschrijving ten laste van het resultaat gebracht.

Grondslagen voor de resultaatbepaling

Huuropbrengsten

De huuropbrengsten worden toegerekend aan de periode waar ze betrekking op hebben. De eventueel op een huurovereenkomst betrekking hebbende servicekosten en voorschotten worden gesaldeerd opgenomen onder de overige vorderingen en schulden. Ter zake van servicekosten toerekenbaar aan onverhuurde ruimtes, wordt een evenredig deel ten laste van het resultaat gebracht.

Exploitatiekosten

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

Belastingen

Het Fonds is transparant voor de heffing van inkomstenbelasting, vennootschapsbelasting en dividendbelasting. Fiscale transparantie houdt in dat het Fonds niet zelfstandig belastingplichtig is. Als gevolg hiervan wordt iedere Participant afzonderlijk belast, afhankelijk van zijn eigen fiscale positie, waarbij de bezittingen en schulden, alsmede de resultaten van het Fonds aan de Participanten worden toegerekend naar rato van hun winstgerechtigdheid. Deze transparantie brengt dan ook mee dat waar wordt gesproken van Participatie, voor fiscale doeleinden eigenlijk moet worden gelezen: het pro rata gedeelte in de bezittingen en schulden van het Fonds.

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

Grondslagen van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden, winstbelastingen en van de aan- en verkopen van beleggingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit beleggingsactiviteiten.

7. TOELICHTING OP DE BALANS

1. Onroerend goed

De woningen zijn opgenomen tegen de aankoopprijs plus kosten koper.

De marktwaarde representeert het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Omdat de woningen zijn aangekocht op 29 december 2014 geeft de aankoopprijs van € 3.325.000 de best mogelijke indicatie van de marktwaarde per ultimo december 2014. De taxatie van DTZ wordt derhalve als ondersteunend beschouwd, mede gegeven het feit dat de aankoopdatum beduidend dichterbij de balansdatum ligt dan de peildatum van de taxatie. De marktwaarde volgens de taxatie van DTZ bedraagt € 3.300.000.

De kosten koper bestaan uit de volgende componenten:

Omschrijving	Bedrag (€)
Kosten financiering	10.000
Kosten hypotheek akte	2.360
Kosten inschrijving kadaster	168
Kosten technische aankoopkeuring	2.299
Taxatiekosten	4.538
Kosten adviserend makelaar	60.349
Kosten Orangefield (Stichting Bewaarder)	2.088
Kosten notaris	2.484
Totaal kosten koper	84.286

De kosten koper zullen in tien jaar ten laste van het resultaat worden afgeschreven. Omdat de aankoop van de woningen op enkele dagen van de jaarultimo plaatsvond, hebben er in 2014 geen afschrijvingen op de kosten koper plaatsgevonden.

2. Liquiditeiten

De liquiditeitsreserve wordt aangehouden in verband met de flexibiliteit van het Fonds, (interim) dividenduitkeringen en de mogelijke inkoop van participaties. Het gehele saldo aan liquiditeiten werd aangehouden als rekening-courant en direct opvraagbaar spaartegoed.

3. Eigen vermogen

Het eigen vermogen bestaat uit de opbrengst van het plaatsen van 355 participaties á € 5.000 en het onverdeelde resultaat in het boekjaar 2014.

Overzicht van mutaties in het eigen vermogen	Bedrag (€)
Stand primo periode	0
Uitgegeven participaties	1.775.000
Netto resultaat na belastingen	-9.837
Stand ultimo periode	1.765.163

4. Schulden aan kredietinstellingen

Ter financiering van de aankoop in Wijchen is een hypothecaire lening afgesloten van € 2.000.000 met een rentevaste looptijd van vijf jaar, derhalve tot 1 januari 2020. De rente bedraagt, inclusief kosten, 2,95% per jaar. Jaarlijks wordt 2% van de oorspronkelijke hoofdsom afgelost in termijnen van € 10.000 per kwartaal, voor het eerst per 1 april 2015. De aflossingsverplichting voor 2015 ad € 30.000 is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Als zekerheid voor de hypothecaire lening zal gelden het recht van eerste (bank)hypotheek ten behoeve van de geldgever met een inschrijving van € 3.186.000 op de aangekochte negentien woningen en 22 parkeerplaatsen te Wijchen daaronder begrepen de huurpenningen.

De Loan to Value Ratio (LTV) dient

- In de periode vanaf opnamedatum tot 1 januari 2020 op ieder moment maximaal 70,0% te bedragen.
- In de periode vanaf 1 januari tot 1 januari 2022 op ieder moment maximaal 67,5% te bedragen.
- En vanaf 1 januari 2022 tot einde looptijd op ieder moment maximaal 65,0% te bedragen.

De Interest Coverage Ratio (ICR) dient op ieder moment minimaal 2,00 te bedragen.

Bij gebreke hiervan is het aan de geldgever verschuldigde terstond en ineens zonder ingebrekestelling opeisbaar. Per 31 december 2014 voldoet het Fonds aan de gestelde convenanten.

5. Waarborgsommen

De waarborgsommen hebben betrekking op door huurders ontvangen borgbetalingen.

6. Crediteuren

De crediteuren bestaan uit de volgende posten.

Omschrijving	Bedrag (€)
Nota adviserend makelaar	60.349
Nota Orangefield	2.996
Totaal crediteuren	63.345

7. Overlopende passiva

De overlopende passiva bestaat uit de volgende posten, welke voornamelijk zijn gerelateerd aan de aankoop van de woningen in Wijchen en marketingactiviteiten.

Omschrijving	Bedrag (€)
Marketing activiteiten	4.538
Rente hypothecaire lening	492
Nota marketing	24.200
Nota technische aankoopkeuring	2.299
Nota notaris	2.484
Nog te betalen structureringsvergoeding	1.650
Kosten controle accountant	7.865
Overige te betalen fonds- en marketingkosten	9.554
Totaal overlopende passiva	53.082

Niet uit de balans blijkende verplichtingen

Met de aankoop in Wijchen is verplichting opgenomen ter grootte van € 15.210, bestaande uit de jaarlijkse bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren.

8. OVERIGE GEGEVENS

Voorstel resultaatbestemming

In het boekjaar 2014 is een netto verlies na belastingen gerealiseerd van € 9.837. De directie stelt voor om het bedrag ten laste van de overige reserves te boeken. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

Gebeurtenissen na de balansdatum

Na de balansdatum zijn nog twee complexen van huurwoningen aangekocht. Het betreft:

- Drie grondgebonden woningen en een appartement te Meppel voor een aankoopprijs van € 590.000.
- Negentien grondgebonden woningen te Arnhem voor een aankoopprijs van € 3.513.088.

Effectuering van de aankoop vond plaats in juli 2015.

Overzicht onroerend goed portefeuille per 31 december 2014

Wijchen – Hoefse Tuin

Aankoopdatum	29 december 2014
Kenmerk	Vrije sector huurwoningen
Aantal woningen	19
Huur op maandbasis	€ 19.215 (per 1 april 2015)
Koopsom	€ 3.409.286



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de beheerder van Huurwoningen Nederland Fonds

Wij hebben de in dit rapport op pagina 7 tot en met 16 opgenomen jaarrekening 2014 van Huurwoningen Nederland Fonds te Soest gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2014 en de winst-en-verliesrekening over de periode 3 november tot en met 31 december 2014 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van de beheerder

De beheerder van het fonds is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven in overeenstemming met de in Nederland geldende van toepassing zijnde grondslagen voor de financiële verslaggeving en met de Wet op het financieel toezicht. De beheerder van het fonds is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van het fonds. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door de beheerder van het fonds gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel betreffende de jaarrekening

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Huurwoningen Nederland Fonds per 31 december 2014 en van het resultaat over de periode 3 november tot en met 31 december 2014 in overeenstemming met de in Nederland geldende van toepassing zijnde grondslagen voor de financiële verslaggeving en met de Wet op het financieel toezicht.

Amstelveen, 24 juli 2015

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.
A.P. van Veen RA