

# JAARVERSLAG 2019

IMMO  
HUURWONINGFONDS  
NEDERLAND

**IMMO**  
HOLLAND IMMO GROUP

**IMMO HUURWONINGFONDS NEDERLAND (FGR)  
EINDHOVEN**

**Jaarverslag 2019**

## INHOUDSOPGAVE

## Pagina

### 1. Bestuursverslag

1.1	Profiel	3
1.2	Verslag van de beheerder	6

### 2. Jaarrekening

2.1	Balans per 31 december 2019	15
2.2	Winst-en-verliesrekening over 2019	17
2.3	Kasstroomoverzicht over 2019	18
2.4	Toelichting op de jaarrekening	19
2.5	Toelichting op de balans	29
2.6	Toelichting op de winst-en-verliesrekening	37

### 3. Overige gegevens

3.1	Fondsvoorwaarden inzake de bestemming van het resultaat	41
3.2	Zeggenschapsrechten	42
3.3	Belangen van bestuurders	42
3.4	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	43

## **1. BESTUURSVERSLAG**

## **IMMO Huurwoningfonds Nederland (FGR) te Eindhoven**

### **Bestuursverslag**

#### **1.1 Profiel**

##### **Het Fonds**

IMMO Huurwoningfonds Nederland (FGR) (Fonds) is een beleggingsfonds, dat op 20 juli 2017 is aangegaan als een fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht, met zetel te Eindhoven.

Het doel van het Fonds is het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van vermogen teneinde de Participanten in de opbrengst van de beleggingen te doen delen. De belegging is gericht op het behalen van rendement door middel van het verkrijgen, (actief) beheren en vervreemden van de Objecten (5 appartementcomplexen).

##### **De Beheerder**

De Beheerder van het Fonds is Holland Immo Group Beheer BV, een 100% dochter van Holland Immo Group B.V. De Beheerder is statutair gevestigd en kantoorhoudend te Eindhoven. Holland Immo Group Beheer B.V. is voor onbepaalde tijd opgericht op 8 juli 2002 en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 17146931. De statuten liggen ter inzage ten kantore van de Beheerder, zijn gepubliceerd op de website van Holland Immo Group en worden op verzoek kosteloos toegezonden aan Participanten. De Beheerder beschikt over een administratieve organisatie en interne beheersing. Beheerder heeft gedurende het afgelopen boekjaar geen constatering gedaan op grond waarvan Beheerder zou moeten concluderen dat de beschrijving van de opzet van de administratieve organisatie en interne beheersing niet voldoet aan de vereisten zoals opgenomen in de Wet op het financieel toezicht en daaraan gerelateerde regelgeving. De Autoriteit Financiële Markten heeft op 11 november 2005 aan de Beheerder een vergunning verleend, teneinde op te treden als Beheerder van beleggingsinstellingen. Deze Wft-vergunning is op 22 juli 2014 van rechtswege overgegaan in een AIFMD-vergunning. De rechten, verplichtingen en bevoegdheden van de Beheerder zijn geregeld in de Fondsvoorwaarden.

In de Fondsvoorwaarden is een aantal werkzaamheden aan de Beheerder opgedragen, waaronder het uitvoeren van het beleggingsbeleid van het Fonds, het onderhouden van contacten met en informeren van Participanten, de Stichting IMMO Huurwoningfonds Nederland en toezichthouders als de AFM, organiseren van de vergadering van Participanten en het verzorgen van de financiële verslaglegging. In de Fondsvoorwaarden is verder bepaald dat de Beheerder bevoegd is het Fonds te vertegenwoordigen.

De beheerder van het Fonds maakt gebruik van de gedragscode van Holland Immo Group B.V. Deze interne gedragscode beoogt directie en medewerkers meer bewust te maken van ethisch handelen door vast te leggen wat in het algemeen wel en niet als wenselijk gedrag in de vastgoedsector moet worden beschouwd.

## **IMMO Huurwoningfonds Nederland (FGR) te Eindhoven**

### **Bestuur**

De directie van de Beheerder wordt gevoerd door de heren mr. T. Kühl en mr. M. Kühl MRICS. De heren T. Kühl en M. Kühl vormen samen, via hun Management B.V.'s de directie van Holland Immo Group B.V. en zijn binnen Holland Immo Group B.V. verantwoordelijk voor de afdelingen Financieel beheer/Financial Risk Management, Asset Management, Investerings/Desinvesterings en Financieringen/Herfinancieringen. IMMO Huurwoningfonds Nederland (FGR) heeft geen personeel in dienst.

### **Alternatieve Bewaarder (AIFMD)**

De bewaarfunctie in de zin van de Wet op het financieel toezicht (Wft) wordt uitgeoefend door TCS Depositary B.V. (Bewaarder) uit Maarsbergen. De Bewaarder ontvangt ten laste van het Fonds een vergoeding van €12.500 (exclusief BTW) per jaar, jaarlijks te indexeren op basis van het consumentenprijsindexcijfer (CPI).

De Bewaarder is belast met de bewaring van de activa van het Fonds als bedoeld in artikel 4:62m Wft.

In het kader van de bewaring door de Bewaarder zijn de Beheerder en het Fonds, mede ten behoeve van de Participanten, een overeenkomst van bewaring met de Bewaarder aangegaan. De Bewaarder is geen partij bij de Fondsvoorwaarden.

Indien de overeenkomst van bewaring met de Bewaarder gedurende de looptijd van het Fonds wordt beëindigd, draagt de Beheerder zorg voor de zo spoedig mogelijke aanstelling van een nieuwe bewaarder. De overeenkomst van bewaring voorziet er in dat de Bewaarder als zodanig in functie blijft totdat een nieuwe bewaarder is aangesteld.

Op grond van de gesloten overeenkomst van bewaring met de Beheerder draagt de Bewaarder zorg voor onder meer het:

- verifiëren dat de door de Participanten betaalde uitgifteprijs voor de aan hen uitgegeven Participaties zijn ontvangen op een bankrekening van de Stichting;
- verifiëren dat alle gelden die behoren tot de activa van het Fonds worden aangehouden op een bankrekening van de Stichting;
- monitoren van de betalingen en ontvangsten van gelden die behoren tot de activa van het Fonds en de aansluiting van die betalingen en ontvangsten op de boekhouding die voor het Fonds wordt gevoerd;
- verifiëren dat bedoelde ontvangsten tijdig plaatsvinden;
- verifiëren dat uitkeringen aan de Participanten in overeenstemming zijn met de Fondsvoorwaarden;
- verifiëren dat de activa van het Fonds op naam staan van de Stichting; en
- verifiëren dat de waardering van het vermogen van het Fonds plaatsvindt conform het bepaalde in de Fondsvoorwaarden en de toepasselijke wettelijke bepalingen.

## **IMMO Huurwoningfonds Nederland (FGR) te Eindhoven**

### **Boekjaar en jaarcijfers**

Het eerste boekjaar liep van 20 juli 2017 tot en met 31 december 2017. Vanaf 2018 is het boekjaar gelijk aan een kalenderjaar. De jaarrekening en de halfjaarcijfers zullen respectievelijk binnen zes maanden na afloop van het boekjaar en binnen negen weken na afloop van de eerste helft van het boekjaar worden opgemaakt. De jaarrekening en halfjaarcijfers worden op de website van Holland Immo Group gepubliceerd. De jaarrekening wordt gecontroleerd door Deloitte Accountants B.V.

### **Fiscale transparantie van het Fonds**

Volgens de Fondsvoorwaarden kunnen Participaties uitsluitend worden vervreemd en overgedragen aan het Fonds zelf. Op grond hiervan wordt het Fonds aangemerkt als een transparant fonds voor de heffing van de inkomstenbelasting en vennootschapsbelasting als ook de dividendbelasting. Deze fiscale transparantie houdt in dat de bezittingen en schulden, alsmede de baten en lasten van het Fonds, worden toegerekend aan de Participanten naar rato van hun winstaandeel in het Fonds, dat correspondeert met hun kapitaalbreng in het Fonds. Als gevolg daarvan worden de door het Fonds behaalde resultaten niet bij het Fonds zelf, maar rechtstreeks bij de Participanten in de heffing van inkomstenbelasting of vennootschapsbelasting betrokken.

### **Kenmerken van het Fonds**

IMMO Huurwoningfonds Nederland is aangegaan als een fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht met zetel te Eindhoven.

Het Fonds is een closed-end beleggingsfonds in de zin van de Wft, dat op 20 juli 2017 is aangegaan als een fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht met zetel te Eindhoven. Het Fonds heeft 4.600 Participaties uitgeven van €5.000 elk (exclusief Emissiekosten). Participaties luiden op naam. Er worden geen participatiebewijzen uitgegeven. Alle Participaties hebben dezelfde rechten. Het Fonds is een contractuele regeling tussen Holland Immo Group Beheer BV in haar hoedanigheid als Beheerder, Stichting IMMO Huurwoningfonds Nederland (Stichting) in haar hoedanigheid als Bewaarder van de activa en elk van de Participanten afzonderlijk. Voor een uitgebreide beschrijving van de juridische structuur van het Fonds wordt verwezen naar hoofdstuk 7 van het Prospectus.

## **IMMO Huurwoningfonds Nederland (FGR) te Eindhoven**

### **1.2 Verslag van de beheerder**

#### **Algemeen**

##### **De economische ontwikkelingen in 2019 en vooruitzichten voor 2020**

Volgens voorlopige cijfers van het Centraal Planbureau over de eerste 11 maanden van 2019 is de groei van de economie in Nederland in 2019 met 1,7% teruggedeven ten opzichte van 2018 (2,6%). De werkloosheid is in 2019 verder gedaald tot 3,4% van de beroepsbevolking (2018: 3,8%). De inflatie komt in 2019 uit op 2,7% (2018: 1,6%). Vergeleken met de eurozone doet Nederland het nog steeds goed. De stikstof en PFAS-problematiek heeft zeker gevolgen voor de geraakte sectoren, maar voor Nederland als geheel is het effect op korte termijn beperkt.

Het begrotingsoverschot komt uit op 1,4% (2018: 1,5%) en loopt volgend jaar terug naar 0,8% door expansief beleid en lagere groei van de binnenlandse economie. De groei van het beschikbaar inkomen van huishoudens blijft solide, wat positief uitwerkt op de consumptie. Het expansieve begrotingsbeleid werkt via lastenverlichting en hogere overheidsuitgaven positief uit op de binnenlandse bestedingen. De inflatie stijgt volgend jaar minder hard doordat het niveau-effect van de verhoging van de indirecte belastingen van vorig jaar eruit valt. Tegelijkertijd hebben hogere loonkosten en een toename van de huurprijzen een opwaarts effect op de inflatie (bron: Centraal Plan Bureau - <https://www.cpb.nl/decemberraming-2019-vooruitzicht-2020>).

##### **De Nederlandse woningmarkt 2019**

De woningbeleggingsmarkt beleefde in 2019 een geweldig jaar: met een beleggingsvolume van € 7,6 miljard (ten opzichte van € 6,9 miljard in 2018) werd voor een recordbedrag in woningen geïnvesteerd. Transacties in portefeuilles van bestaande woningen droegen samen met nieuwbouwtransacties, die in 2019 nog weinig last ondervonden van de toegenomen belemmeringen, bij aan een actief jaar. De grote belangstelling van beleggers leidde aan het einde van 2019 tot een daling van het netto prime aanvangsrendement naar 3,05%.

Het aantal afgegeven bouwvergunningen voor nieuwe woningen komt in 2019 uit op circa 55.000. Dat is een daling van 27% ten opzichte van 2018 en ligt ver onder het streefgetal uit de Woonagenda van 75.000 per jaar. De oorzaken voor dit lage aantal vergunningen zijn met name het gebrek aan capaciteit bij gemeenten om vergunningen snel te kunnen verwerken en de stikstofproblematiek die de bouwwereld in 2019 in zijn greep hield. De gevolgen hiervan zullen pas in 2021 en 2022 merkbaar zijn. Als gevolg van de stikstof- en PFAS-problematiek is er momenteel bij bouwbedrijven meer capaciteit beschikbaar dan in 2018, waar op korte termijn gebruik van zou moeten worden gemaakt.



## **IMMO Huurwoningfonds Nederland (FGR) te Eindhoven**

### **Verwachtingen 2020**

Volgens de regionale bevolkingsprognose van het CBS komen er tot 2035 in ons land ongeveer één miljoen inwoners bij. Daarvan trekt bijna 75% naar steden met meer dan 100.000 inwoners en de directe omgeving daarvan. Bevolkingsgroei is al jaren een prominente oorzaak van het steeds nijpender wordende Nederlandse woningtekort, in combinatie met een toename van het aantal huishoudens en een achterblijvende woningproductie. In 2020 is het woningtekort volgens de Primosprognose van ABF Research opgelopen tot 296.000 woningen. Om de geprognosticeerde daling van het woningtekort naar 182.000 woningen in 2035 te realiseren moeten er conform de prognose de komende vijftien jaar ieder jaar gemiddeld zo'n 66.000 nieuwbouwwoningen bijkomen.

Door de hoge prijzen in de steden is een deel van de gebruikers uitgeweken naar de directe omgeving, waar woningen beter betaalbaar zijn. Beleggers volgen hun voorbeeld en richten zich meer op de groeiende randgemeenten. Daar staan zij echter voor dezelfde uitdagingen als in de steden: mogelijke belemmeringen door de PFAS-norm en de stikstofcrisis gelden hier net zo goed.

Beleggers op de Nederlandse woningmarkt (institutionele, particuliere, internationale en zorgvastgoedbeleggers) hebben voor de komende drie jaar in totaal ruim 26 miljard euro beschikbaar om te investeren in Nederlandse huurwoningen. Met dit kapitaal kunnen mogelijk circa 100.000 woningen worden toegevoegd aan de voorraad. Met name institutionele en internationale beleggers kunnen hier de komende jaren een grote rol in spelen (ABN AMRO: publicatie 17 januari 2020: Headlines | Fysieke winkel moet op zoek naar antwoord op online). Gelet op de huidige onzekerheid over de gevolgen van de Coronapandemie, is het thans nog niet te voorspellen in hoeverre de Coronapandemie gevolgen heeft op bovenstaande verwachtingen.

### **Kenmerken van de vastgoedportefeuille**

De vastgoedportefeuille van het Fonds bestaat uit 5 woningcomplexen, gelegen in Rotterdam, Dordrecht, Arnhem (2 woningcomplexen) en Zoetermeer, van in totaal 375 appartementen, bijbehorende parkeerplaatsen, bergingen en 2 commerciële ruimtes. De totale fondsinvestering bedraagt €53.500.000 conform Prospectus. De vastgoedportefeuille wordt voor middellange termijn geëxploiteerd, waarbij de huurstream wordt ontvangen van verschillende huurders. Met deze huurders zijn huurovereenkomsten afgesloten.

De vastgoedportefeuille wordt gefinancierd met een hypothecaire lening bij Berlin Hyp AG met een restant hoofdsom ultimo boekjaar 2019 ad €29.546.875. De hypothecaire lening kent een rente van 1,77% gedurende de eerste zeven jaar. De expiratiedatum van de hypothecaire lening is 20 juli 2024.

## IMMO Huurwoningfonds Nederland (FGR) te Eindhoven

### De exploitatie in 2019

Hierna volgt een analyse van de totstandkoming van het exploitatierendement over 2019 en de vergelijking met de prognose volgens het Prospectus over deze verslagperiode.

Analyse exploitatierendement over 2019

	<u>Actueel</u>	Prospectus
	€	prognose
	€	€
<b>Opbrengsten</b>		
Huuropbrengsten	<b>3.163.324</b>	3.089.250
Mutatieleegstand en debiteurenrisico	<b>-878</b>	-152.057
Prestatievergoeding externe beheerder	<b>-91.553</b>	-
Rentebaten liquiditeitsreserve	-	785
	<hr/>	<hr/>
Totaal opbrengsten	<b>3.070.893</b>	2.937.193
<b>Kosten</b>		
Rentekosten (hypothecaire financiering)	<b>527.340</b>	527.197
Groot-/casco- en dagelijks onderhoud	<b>276.106</b>	295.625
Zakelijke lasten (OZB) en verzekeringen	<b>143.850</b>	135.031
Vergoeding technisch, administratief en commercieel vastgoedbeheer	<b>171.202</b>	169.875
Vergoeding asset management	<b>72.765</b>	72.982
Fondskosten	<b>79.978</b>	62.610
	<hr/>	<hr/>
Totaal kosten	<b>1.271.241</b>	1.263.320
<b>Exploitatieresultaat</b>	<hr/> <b>1.799.652</b> <hr/>	<hr/> 1.673.873 <hr/>
Exploitatie rendement *)	<b>7,8%</b>	7,3%
Aflossing hypotheeklening	<b>-381.252</b>	-381.250
Toevoeging aan de liquiditeitsreserve	<b>-38.400</b>	-27.623
Beschikbaar voor uitkering	<hr/> <b>1.380.000</b> <hr/>	<hr/> 1.265.000 <hr/>
Winstuitkering	<b>6,0%</b>	5,5%

\*) Berekend over het ingebrachte Participatiekapitaal.

## **IMMO Huurwoningfonds Nederland (FGR) te Eindhoven**

Het exploitatieoverzicht sluit met een gerealiseerd resultaat van €1.799.652, hetgeen hoger is dan de prospectus prognose (€ 1.674.658). Dit is te danken aan de hogere indexering van de huren dan geprognosticeerd alsmede aan de lagere mutatieleegstand en het debiteurenrisico. Contractueel is de externe beheerder naast de reguliere beheervergoeding gerechtigd tot een prestatiebeloning van 50% van het verschil tussen de begrote kosten van mutatieleegstand en debiteuren risico en hetgeen is gerealiseerd.

De kosten liggen onder de Prospectus prognose. Het hieruit resulterende exploitatierendement ligt met 7,8% boven de Prospectus prognose (7,3%).

### **Waardeontwikkeling portefeuille in 2019.**

In juli 2017 heeft het Fonds 5 woningcomplexen aangekocht voor een bedrag van €49.384.878. De ultimo 2019 uitgevoerde taxatie van het beleggingsobject bedraagt €60.075.000 (2018: €55.105.000) hetgeen een waardestijging inhoudt van 9% ten opzichte van de waarde ultimo 2018.

### **Winstuitkering over 2019**

Over 2019 is een winstuitkering van 6,0% van het participatiekapitaal beschikbaar gesteld, welke hoger ligt dan de Prospectus prognose (5,5%). Dit bedrag is in vier termijnen, april, juli en oktober 2019 en januari 2020 uitgekeerd.

### **Resultaatbestemming**

Het totale resultaat over 2019 bestaande uit het exploitatieresultaat, de eenmalige fondskosten en het niet-gerealiseerde resultaat uit herwaardering van de portefeuille bedraagt €6.738.778. De Beheerder stelt voor het resultaat toe te voegen aan de overige reserves. Over 2019 is een winstuitkering uit exploitatie van €1.380.000 beschikbaar gesteld ten laste van de overige reserves, hetgeen hoger ligt dan de rendementsberekeningen uit het Prospectus.

### **Vooruitzichten voor 2020**

De vastgoedportefeuille van het Fonds is volledig verhuurd aan particuliere huurders. Voor het jaar 2020 verwachten wij geen additionele financiering nodig te hebben en geen additionele investeringen te doen. Gelet op de huidige onzekerheid over de gevolgen van de Coronapandemie kan geen uitspraak worden gedaan over de resultaatsontwikkeling van het Fonds in 2020.

### **Kerngegevens 2019**

#### **Liquiditeit**

De liquiditeit geeft de mate aan waarin het Fonds in staat is op korte termijn aan haar verplichtingen te voldoen. De liquiditeitspositie geeft de toestand op 31 december weer; er is dus sprake van een momentopname.

## IMMO Huurwoningfonds Nederland (FGR) te Eindhoven

<b>Current ratio</b>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
(Vorderingen en Overige Activa) / Kortlopende Schulden	<u><b>0,80</b></u>	<u>0,81</u>

### Solvabiliteit

De solvabiliteit geeft de mate aan waarin het Fonds in staat is op langere termijn aan haar verplichtingen te voldoen. De solvabiliteitspositie geeft de toestand per 31 december weer; er is dus sprake van een momentopname.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fondsvermogen / Schulden (langlopend + kortlopend)	<u><b>1,01</b></u>	<u>0,82</u>

*De berekening is per 2019 aangepast inclusief het vergelijkend cijfer. Tot en met 2018 werd het fondsvermogen gedeeld door de langlopende schulden.*

### Financieringsbehoeften

Gegeven de current ratio en de solvabiliteit per 31 december 2019 is er geen behoefte om extra te financieren. Tevens zijn er geen investeringen gepland in komend boekjaar welke additionele financiering behoeven.

### Meerjarenoverzicht resultaat

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€	€
Opbrengsten uit beleggingen	<b>3.417.646</b>	3.322.758	1.644.321
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	<b>4.970.000</b>	3.635.000	2.085.122
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Som der bedrijfsopbrengsten	<b>8.387.646</b>	6.957.758	3.729.443
Som der bedrijfskosten	<b>-1.648.868</b>	-1.625.265	-4.701.533
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Resultaat	<u><b>6.738.778</b></u>	<u>5.332.506</u>	<u>-972.090</u>

## **IMMO Huurwoningfonds Nederland (FGR) te Eindhoven**

### **Risico's**

#### ***Risicomangement***

Het Fonds belegt in een vijftal appartementencomplexen in de steden Dordrecht, Rotterdam, Zoetermeer en Arnhem. Alle genoemde Objecten betreffen binnenstedelijk gelegen, voormalige kantoorgebouwen die in 2016 herontwikkeld zijn. Alle Objecten zijn thans volledig verhuurd echter het risico bestaat dat, indien om welke reden dan ook een huurovereenkomst (al dan niet voortijdig) gedurende de looptijd van het Fonds eindigt, de Objecten niet of slechts tegen minder gunstige of ongunstige voorwaarden kunnen worden verhuurd. De waarde van de beleggingen van het Fonds worden door deze risico's beïnvloed met als gevolg dat de intrinsieke waarde van het Fonds kan dalen. Hieronder wordt nader ingegaan op de risico's die de waarde van de belegging waarin door het Fonds wordt belegd kunnen beïnvloeden.

#### ***Verhuur- en exploitatierisico***

Huurders kunnen in betalingsproblemen komen of failliet gaan of een huurovereenkomst kan door opzegging eindigen. Bij het eindigen van een huurovereenkomst zal zo spoedig mogelijk een nieuwe huurder worden gezocht. Tenzij een nieuwe huurder is gevonden, kan het eindigen van een huurovereenkomst leiden tot lagere huurinkomsten, tot een lagere (verkoop)waarde van de Objecten en daarmee tot een negatief effect op het voor de Participanten te behalen rendement.

#### ***Marktwaarderisico***

De marktwaarde bij verkoop van de belegging is in hoge mate afhankelijk van de huidige en toekomstige marktomstandigheden en de macro-economische ontwikkelingen daarin. Indien de marktwaarde daalt, zal dit een negatieve invloed kunnen hebben op de waarde van de belegging wat ertoe kan leiden dat het door de Participanten ingelegde kapitaal geheel of gedeeltelijk verloren gaat. De hypothecaire financiering maakt een wezenlijk deel uit van dit product. Negatieve waardeontwikkelingen kunnen hierdoor versterkt doorwerken in de resultaten van het Fonds.

## **IMMO Huurwoningfonds Nederland (FGR) te Eindhoven**

### **Financiële instrumenten**

#### ***Algemeen***

Het Fonds maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die het Fonds blootstellen aan marktrisico inclusief verhuur- en exploitatierisico, marktwaarderisico, kredietrisico, renterisico en liquiditeitsrisico. Om deze risico's te beheersen heeft de Beheerder een beleid inclusief een stelsel van limieten en procedures geïmplementeerd om de risico's van onvoorspelbare ongunstige ontwikkelingen op de financiële markten en daarmee de financiële prestaties van het Fonds te beperken.

#### ***Kredietrisico***

Het Fonds loopt kredietrisico over de uitstaande vorderingen. De vorderingen uit hoofde van de nog te ontvangen huren kunnen ontstaan bij één of meerdere huurders. De huren worden contractueel per maand vooruitbetaald. Er zijn ultimo 2019 voor een bedrag ad €16.090 aan uitstaande huurvorderingen. Hiervoor is geen voorziening voor oninbaarheid gevormd.

#### ***Liquiditeitsrisico***

Liquiditeitsrisico is het risico dat het Fonds onvoldoende liquiditeiten beschikbaar heeft om te voldoen aan de financiële verplichtingen. De uitgangspunten van het liquiditeitsrisicobeheer zijn dat er voor zover mogelijk afdoende liquiditeiten worden aangehouden om te kunnen voldoen aan de huidige en toekomstige financiële verplichtingen, in normale en moeilijke omstandigheden, en zonder dat daarbij door het Fonds onaanvaardbare verliezen worden geleden of de reputatie van het Fonds in gevaar komt. De liquiditeitsrisico's worden maandelijks gemonitord door de Beheerder en bestaan uit het aanhouden van voldoende liquiditeiten teneinde te voldoen aan de aflossings- en renteverplichtingen en de overige kortlopende financiële verplichtingen.

## **IMMO Huurwoningfonds Nederland (FGR) te Eindhoven**

### **Verklaring inzake de bedrijfsvoering**

Holland Immo Group Beheer B.V. (Beheerder) beschikt over een beschrijving van de bedrijfsvoering. Beheerder heeft gedurende het afgelopen boekjaar geen constatering gedaan op grond waarvan Beheerder zou moeten concluderen dat de beschrijving van de opzet van de bedrijfsvoering niet voldoet aan de vereisten zoals opgenomen in de Wet op het financieel toezicht en daaraan gerelateerde regelgeving. Op grond hiervan verklaart Beheerder als beheerder voor IMMO Huurwoningfonds Nederland te beschikken over een beschrijving van de bedrijfsvoering, die voldoet aan de eisen van het Besluit gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft (Bgfo). Ook heeft Beheerder niet geconstateerd dat de bedrijfsvoering niet effectief en niet overeenkomstig de beschrijving functioneren. Derhalve verklaart Beheerder met een redelijke mate van zekerheid dat de bedrijfsvoering gedurende de verslagperiode effectief en overeenkomstig de beschrijving heeft gefunctioneerd.

Eindhoven, 9 april 2020

De Beheerder:

Holland Immo Group Beheer B.V.

Mr. T. Kühl

Mr. M. Kühl MRICS

## 2. JAARREKENING



## IMMO Huurwoningfonds Nederland (FGR) te Eindhoven

### 2.1 Balans per 31 december 2019

(Voor resultaatbestemming)

Actief	31 december 2019		31 december 2018	
	€	€	€	€
<b>Beleggingen</b>				
Terreinen en gebouwen	<u>60.075.000</u>	60.075.000	<u>55.105.000</u>	55.105.000
<b>Vorderingen</b>				
Vorderingen op groepsmaatschappijen	2.500		2.289	
Overige vorderingen	56		13	
Overlopende activa	<u>33.059</u>	35.615	<u>14.729</u>	17.031
<b>Overige activa</b>				
Liquide middelen	<u>1.026.106</u>	1.026.106	<u>1.291.968</u>	1.291.968
		<u>61.136.721</u>	<u>56.413.999</u>	

## IMMO Huurwoningfonds Nederland (FGR) te Eindhoven

### 2.1 Balans per 31 december 2019

(Voor resultaatbestemming)

Passief	31 december 2019		31 december 2018	
	€	€	€	€
<b>Fondsvermogen</b>	[4]			
Participatiekapitaal	23.000.000		23.000.000	
Herwaarderingsreserve	10.690.122		5.720.122	
Overige reserves	-9.639.406		-8.621.912	
Onverdeeld resultaat	<u>6.738.778</u>		<u>5.332.506</u>	
		<b>30.789.494</b>		25.430.716
<b>Langlopende schulden</b>	[5]			
Schulden aan kredietinstellingen	<u>29.021.219</u>		<u>29.370.717</u>	
		<b>29.021.219</b>		29.370.717
<b>Kortlopende schulden</b>	[6]			
Schulden aan kredietinstellingen	381.250		381.250	
Crediteuren	15.720		6.952	
Omzetbelasting	2.973		2.920	
Overige schulden	903.783		945.133	
Overlopende passiva	<u>22.282</u>		<u>276.311</u>	
		<b>1.326.008</b>		1.612.566
		<u><b>61.136.721</b></u>		<u><b>56.413.999</b></u>

## IMMO Huurwoningfonds Nederland (FGR) te Eindhoven

### 2.2 Winst-en-verliesrekening over 2019

		2019		2018	
		€	€	€	€
<b>Opbrengsten uit beleggingen</b>	[7]				
- in terreinen en gebouwen		<b>3.417.646</b>		3.322.758	
- in andere beleggingen		-		13	
			<b>3.417.646</b>		3.322.771
<b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen</b>	[8]				
- in terreinen en gebouwen		<b>4.970.000</b>		3.635.000	
			<b>4.970.000</b>		3.635.000
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>			<b>8.387.646</b>		6.957.771
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	[9]	<b>1.015.516</b>		987.927	
Beheerskosten en rentelasten	[10]	<b>633.352</b>		637.338	
<b>Som der bedrijfslasten</b>			<b>1.648.868</b>		1.625.265
<b>Resultaat</b>			<b>6.738.778</b>		5.332.506

## IMMO Huurwoningfonds Nederland (FGR) te Eindhoven

### 2.3 Kasstroomoverzicht over 2019

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

	2019		2018	
	€	€	€	€
Resultaat		<b>6.738.778</b>		5.332.506
<i>Aanpassingen voor:</i>				
Niet-gerealiseerde waarde veranderingen	[8]	<b>-4.970.000</b>	-3.635.000	
Rente baten	[7]	-	-13	
Rente lasten	[10]	<b>528.835</b>	535.435	
Transactiekosten financiering	[10]	<b>31.752</b>	31.752	
		<b>-4.409.413</b>		-3.067.826
<i>Veranderingen in werkkapitaal:</i>				
Mutatie vorderingen	[2]	<b>-267</b>	-1.821	
Mutatie overlopende activa	[2]	<b>-18.330</b>	655	
Mutatie crediteuren	[6]	<b>8.768</b>	-464	
Mutatie belastingen	[6]	<b>53</b>	-2.832	
Mutatie overige schulden	[6]	<b>-33.300</b>	35.175	
Mutatie overlopende passiva		<b>-254.029</b>	14.404	
		<b>-297.105</b>		45.117
<i>Overige aanpassingen:</i>				
Ontvangen Interest		<b>13</b>	16	
Betaalde interest		<b>-528.835</b>	-669.976	
		<b>-528.822</b>		-669.960
<b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>		<b>1.503.438</b>		1.639.837
Winstuitkeringen		<b>-1.388.050</b>	-1.323.650	
Aflossing langlopende schulden	[5]	<b>-381.250</b>	-476.563	
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>-1.769.300</b>		-1.800.213
<b>Mutatie geldmiddelen</b>		<b>-265.862</b>		<b>-160.376</b>
<b>Toelichting op de geldmiddelen</b>				
Liquide middelen per 1 januari / 20 juli		<b>1.291.968</b>		1.452.344
Mutatie geldmiddelen		<b>-265.862</b>		-160.376
Liquidemiddelen per 31 december	[3]	<b>1.026.106</b>		1.291.968

## **IMMO Huurwoningfonds Nederland (FGR) te Eindhoven**

### **2.4 Toelichting op de jaarrekening**

#### **ALGEMEEN**

##### **Toegepaste standaarden**

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met Titel 9 van Boek 2 van het Nederlands Burgerlijk Wetboek (BW) en de Wet op het financieel toezicht (Wft). De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gebaseerd op historische kosten, tenzij anders vermeld.

##### **Naam, duur en zetel**

Het Fonds draagt de naam 'IMMO Huurwoningfonds Nederland (FGR)', is met ingang van 20 juli 2017, de dag waarop de participaties zijn uitgegeven, aangegaan voor onbepaalde tijd en houdt kantoor te Eindhoven. Feitelijke vestigingsplaats is Flight Forum 154, 5657 DD te Eindhoven.

##### **Doel van het Fonds**

Het Fonds heeft ten doel het verkrijgen van voordelen voor de Participanten door het voor gemene rekening beleggen van gelden in het object, alsmede al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, in de ruimste zin van het woord.

##### **Datum oprichting en boekjaar**

Het Fonds is opgericht op 20 juli 2017. Het boekjaar is gelijk aan een kalenderjaar.

##### **Belegging**

De belegging bestaat uit 375 woningeenheden inclusief bijbehorende parkeerplaatsen, bergingen en 2 commerciële units in verhuurde staat, inclusief toebehorende gebouwgebonden voorzieningen en installaties, verdeeld over 5 complexen.

## **IMMO Huurwoningfonds Nederland (FGR) te Eindhoven**

### **Rechtsvorm**

Het Fonds is een volledig transparant fonds voor gemene rekening dat niet is onderworpen aan de Nederlandse vennootschapsbelasting, inkomstenbelasting en dividendbelasting.

Het Fonds is een overeenkomst van eigen, bijzondere aard (pactum sui generis) tussen elke Participant afzonderlijk, de Beheerder en Stichting IMMO Huurwoningfonds Nederland, die wordt beheerst door de Fondsvoorwaarden. Onverminderd het bepaalde omtrent (besluitvorming in) de vergadering, scheppen de Fondsvoorwaarden geen verbintenissen tussen de Participanten onderling, en de Participanten beogen nadrukkelijk geen onderlinge samenwerking of een gemeenschap als bedoeld in titel 7 Boek 3 Burgerlijk Wetboek aan te gaan. Het Fonds is geen personenvennootschap en evenmin een rechtspersoon. De activa en passiva worden gehouden door de Bewaarder voor rekening en risico van het Fonds.

### **Beheer en beheerder**

Holland Immo Group Beheer B.V. treedt op als Beheerder in de zin van artikel 1.1 van de Wet op het financieel toezicht. De fondsvoorwaarden zijn ongewijzigd gebleven. De Beheerder is verantwoordelijk voor de uitvoering van het beheer van het fondsvermogen overeenkomstig het beleggingsbeleid en het voeren van de participanten- en financiële administratie. De Beheerder beschikt over een vergunning van de toezichthouder conform artikel 2:65, lid 1a, Wft en is opgenomen in het register als bijgehouden door de Autoriteit Financiële Markten (AFM).

In de Fondsvoorwaarden is een aantal werkzaamheden aan de Beheerder opgedragen, waaronder het uitvoeren van het beleggingsbeleid van het Fonds, het onderhouden van contacten met en informeren van Participanten, Stichting IMMO Huurwoningfonds Nederland, de Bewaarder en toezichthouders als de AFM, organiseren van de vergadering van Participanten en het verzorgen van de financiële verslaglegging. In de Beheerovereenkomst is verder bepaald dat de Beheerder, als enige statutaire bestuurder van het Fonds, bevoegd is het Fonds te vertegenwoordigen.

Verder behoort tot de beheertaak van de Beheerder om, gezamenlijk met de Stichting, zorg te dragen voor de koop (en verwerving) en verkoop (en vervreemding) van de objecten. Voor de verkoop van de objecten is de goedkeuring van de vergadering van participanten vereist.

Bij het beheer van het Fonds zal de Beheerder in het belang van de Participanten handelen. De Beheerder heeft zijn werkzaamheden niet uitbesteed aan derden.

## **IMMO Huurwoningfonds Nederland (FGR) te Eindhoven**

### **Stichting en Bewaring**

Stichting IMMO Huurwoningfonds Nederland is de juridisch eigenaar van de activa van het Fonds en is belast met de bewaring van de activa van het Fonds. Ook ten aanzien van de hypotheek is de Stichting als schuldenaar (namens het Fonds) geregistreerd.

De Beheerder en de Stichting zijn juridisch onafhankelijk van elkaar.

In het kader van de bewaring door de Stichting staan alle rechten en verplichtingen met betrekking tot het Fonds op naam van de Stichting, maar komen ze voor rekening en risico van de Participanten.

### **Bewaarder (AIFMD)**

De Bewaarder van het Fonds is TCS Depositary B.V. uit Maarsbergen en houdt toezicht op het Fonds en de Beheerder.

De belangrijkste taak van de Bewaarder is om namens het Fonds de bewaarderstaken waarnaar wordt verwezen in artikel 4:37f van de Wft uit te voeren. De Bewaarder is jegens het Fonds en de Participanten aansprakelijk voor het verlies van financiële instrumenten die hij of een derde partij aan wie hij de bewaring heeft uitbesteed, in bewaring heeft genomen. In het Prospectus zijn de taken, de verantwoordelijkheden en de aansprakelijkheid van de Bewaarder verder toegelicht.

Op grond van de gesloten overeenkomst van bewaring met de Beheerder draagt de Bewaarder zorg voor onder meer het:

- verifiëren dat de door de Participanten betaalde uitgifteprijs voor de aan hen uitgegeven Participaties zijn ontvangen op een bankrekening van de Stichting;
- verifiëren dat alle gelden die behoren tot de activa van het Fonds worden aangehouden op een bankrekening van de Stichting;
- monitoren van de betalingen en ontvangsten van gelden die behoren tot de activa van het Fonds en de aansluiting van die betalingen en ontvangsten op de boekhouding die voor het Fonds wordt gevoerd;
- verifiëren dat bedoelde ontvangsten tijdig plaatsvinden;
- verifiëren dat uitkeringen aan de Participanten in overeenstemming zijn met de Fondsvoorwaarden;
- verifiëren dat de activa van het Fonds op naam staan van de Stichting; en
- verifiëren dat de waardering van het vermogen van het Fonds plaatsvindt conform het bepaalde in de Fondsvoorwaarden en de toepasselijke wettelijke bepalingen.

Het overeengekomen bewaarloon van TCS Depositary B.V. bedraagt €12.500 (exclusief BTW) op jaarbasis en wordt jaarlijks geïndexeerd.

Alle transacties zijn met gelieerde partijen uitgevoerd en hebben plaatsgevonden tegen marktconforme tarieven.

## **IMMO Huurwoningfonds Nederland (FGR) te Eindhoven**

### **Participatiekapitaal**

Het Fonds heeft op 20 juli 2017 4.600 Participaties uitgegeven tegen een uitgifteprijs van €5.000 per participatie. Participaties luiden op naam. Er zijn geen participatiebewijzen uitgegeven. Het participatiekapitaal bedraagt derhalve in totaal €23.000.000. Een Participant kan niet gehouden worden meer bij te dragen dan de uitgifteprijs van zijn Participaties.

### **Fiscale transparantie van het Fonds**

Volgens de Fondsvoorwaarden kunnen Participaties uitsluitend worden vervreemd en overgedragen aan het Fonds zelf. Op grond hiervan wordt het Fonds aangemerkt als een transparant fonds voor de heffing van de inkomstenbelasting en vennootschapsbelasting als ook de dividendbelasting. Deze fiscale transparantie houdt in dat de bezittingen en schulden, alsmede de baten en lasten van het Fonds, worden toegerekend aan de Participanten naar rato van hun winstaandeel in het Fonds, dat correspondeert met hun kapitaalinzet in het Fonds. Als gevolg daarvan worden de door het Fonds behaalde resultaten niet bij het Fonds zelf, maar rechtstreeks bij de Participanten in de heffing van inkomstenbelasting of vennootschapsbelasting betrokken.

### **Continuïteit**

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

## **GRONDSLAGEN VOOR DE BALANSWAARDERING EN DE RESULTAATBEPALING**

### **Algemeen**

Voor zover niet anders is vermeld, worden activa en passiva opgenomen tegen historische kosten.

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar het Fonds 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.



## **IMMO Huurwoningfonds Nederland (FGR) te Eindhoven**

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 beleggingen zijn overgedragen aan de koper.

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, de functionele valuta van het Fonds.

### **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 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.

De grondslagen met betrekking tot de waardering van vastgoedbeleggingen en financiële instrumenten op reële waarde zijn naar de mening van het management het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen schattingen en veronderstellingen. Voor de waardering van vastgoedbeleggingen en financiële instrumenten wordt gebruik gemaakt van onafhankelijke externe partijen.

Voor de waardering van het vastgoed in de jaarrekening wordt de reële waarde gehanteerd. Om een inschatting van de reële waarde te maken wordt gebruikt gemaakt van taxaties. De vraag is binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de waarde.

## **IMMO Huurwoningfonds Nederland (FGR) te Eindhoven**

### **Financiële instrumenten**

Financiële instrumenten omvatten investeringen in aandelen en obligaties, handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, handelsschulden en overige te betalen posten. In de jaarrekening zijn de volgende categorieën financiële instrumenten opgenomen: overige vorderingen, langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen.

Financiële instrumenten worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien echter financiële instrumenten bij de vervolgwaardering worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, worden direct toerekenbare transactiekosten direct verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

#### *Bepaling reële waarde:*

De reële waarde van een financieel instrument is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en van elkaar onafhankelijk zijn.

- De reële waarde van niet-beursgenoteerde financiële instrumenten wordt bepaald door de verwachte kasstromen contant te maken tegen een disconteringsvoet die gelijk is aan de geldende risicovrije marktrente voor de resterende looptijd vermeerderd met krediet- en liquiditeitopslagen.

Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

### **Verstekte leningen en overige vorderingen**

Verstekte leningen en overige vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindering- verliezen.

### **Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen**

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode.

De aflossingsverplichtingen voor het komend jaar van de langlopende schulden worden opgenomen onder kortlopende schulden.

## **IMMO Huurwoningfonds Nederland (FGR) te Eindhoven**

### **Beleggingen**

De eerste waardering van vastgoedbeleggingen is tegen de verkrijgingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom van de beleggingen en alle direct toe te rekenen uitgaven zoals juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten.

De uitgaven na eerste verwerking van een vastgoedbelegging worden geactiveerd als het waarschijnlijk is dat de uitgaven zullen leiden tot een toename van de verwachte toekomstige economische voordelen. Alle overige uitgaven worden verantwoord als kosten in de winst- en verliesrekening in de periode dat ze zich voordoen.

De vastgoedobjecten van het fonds worden na eerste waardering gewaardeerd op reële waarde (marktwaarde). Onder reële waarde wordt in dit verband verstaan: de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat, conditie: "kosten koper" bij verkoop aan ter zake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk van elkaar zijn.

Bij de bepaling van deze waarde wordt onder meer rekening gehouden met verschillen tussen markthuur en contractuele huur, exploitatiekosten, leegstand, de verkoopkosten, de staat van onderhoud en verwachte toekomstige ontwikkelingen. De reële waarde van de vastgoedportefeuille wordt jaarlijks vastgesteld door middel van externe taxaties. Bij de keuze van externe taxateurs worden reputatie, onafhankelijkheid, relevante ervaring met de locatie en het type vastgoedobject in aanmerking genomen.

Veronderstelling met betrekking tot vastgoedbeleggingen in exploitatie zijn in meer detail weergegeven in de toelichting op de balanspost beleggingen.

Winsten en verliezen die voortvloeien uit de verkoop van beleggingen direct in vastgoed worden bepaald als het verschil tussen de netto-opbrengst bij verkoop en de laatst gepubliceerde boekwaarde van de specifieke vastgoedobjecten en worden verantwoord in de periode waarin de verkoop plaatsvindt.

Voor de cumulatieve herwaardering van het vastgoed wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

### **Vorderingen**

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

## **IMMO Huurwoningfonds Nederland (FGR) te Eindhoven**

### **Liquide middelen**

De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde en staan, voor zover niet anders vermeld, ter vrije beschikking van de onderneming.

### **Fondsvermogen**

Financiële instrumenten, die de juridische vorm hebben van eigenvermogensinstrumenten, worden gepresenteerd onder het Fondsvermogen. Uitkeringen aan houders van deze instrumenten worden in mindering op het Fondsvermogen gebracht na aftrek van eventueel hiermee verband houdend voordeel uit hoofde van belasting naar de winst.

Financiële instrumenten, die de juridische vorm hebben van een financiële verplichting, worden gepresenteerd onder schulden.

Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten.

### **Herwaarderingsreserve**

Waardemutaties van vastgoedbeleggingen die worden gewaardeerd tegen actuele waarde worden onmiddellijk in het resultaat verwerkt. Daarnaast wordt voor activa met een positieve herwaardering een herwaarderingsreserve gevormd ten laste van de overige reserves.

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.

Als een actief wordt vervreemd, valt een eventueel aanwezige herwaarderingsreserve met betrekking tot dat actief vrij ten gunste van de overige reserves. Bij de bepaling van de herwaarderingsreserve is geen bedrag voor latente belastingverplichtingen in mindering gebracht, omdat het Fonds geen vennootschapsbelasting is verschuldigd.

### **Langlopende en kortlopende schulden**

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

## **IMMO Huurwoningfonds Nederland (FGR) te Eindhoven**

### **Saldering**

Een financieel actief en een financieel passief worden gesaldeerd en als nettobedrag in de balans opgenomen indien sprake is van een wettelijke of contractuele bevoegdheid om het actief en de verplichting gesaldeerd en gelijktijdig af te wikkelen en bovendien de intentie bestaat om de posten op deze wijze af te wikkelen. De met gesaldeerd opgenomen financiële activa en passiva samenhangende rentebaten en rentelasten worden eveneens gesaldeerd opgenomen.

### **Opbrengstverantwoording**

Omzet wordt alleen verantwoord als er een redelijke zekerheid bestaat dat toekomstige voordelen naar het Fonds zullen toevloeien en dat deze voordelen betrouwbaar kunnen worden geschat.

### ***Opbrengsten uit beleggingen***

Hieronder worden verstaan huuropbrengsten, exclusief BTW, uit vastgoedbeleggingen, alsmede de rentebaten uit tegoeden bij bankiers.

Huuropbrengsten uit vastgoedbeleggingen worden lineair in de winst-en-verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst. Vergoedingen verstrekt als stimulering voor het sluiten van huurovereenkomsten worden als integraal deel van de totale huur-inkomsten verwerkt.

### ***Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen***

Gerealiseerde waardeveranderingen omvatten het nog niet in eerdere jaren in de winst-en-verliesrekening verantwoorde gedeelte van het verschil tussen de aankoopprijs en de verkoopprijs onder aftrek van verkoopkosten. De belangrijkste risico's met betrekking tot verkoop van vastgoed worden geacht te zijn overgedragen op het moment van notarieel transport.

### ***Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen***

Hieronder wordt verstaan de waardeverandering gedurende het boekjaar van het niet verkochte onroerend goed van de vastgoedportefeuille.

### **Lasten in verband met het beheer van beleggingen**

Hieronder zijn begrepen de direct aan de beleggingsopbrengsten toerekenbare kosten.

## **IMMO Huurwoningfonds Nederland (FGR) te Eindhoven**

### **Beheerkosten en rentelasten**

Hieronder worden verstaan beheervergoedingen, publiciteitskosten en op de verslagperiode betrekking hebbende rentelasten van ontvangen leningen. Daarnaast worden hieronder verantwoord de transactiekosten samenhangend met de financiering van het Fonds. Deze transactiekosten worden lineair ten laste van het resultaat gebracht gedurende de looptijd van de lening.

### **Overige bedrijfskosten**

De onder de overige bedrijfskosten verantwoorde oprichtingskosten omvatten de eenmalige kosten samenhangend met de oprichting van het Fonds, zoals de transactiekosten van de levering, de vergoeding van kosten van de Initiatiefnemer, marketingkosten en kosten van adviseurs. Deze kosten worden geheel ten laste gebracht van het resultaat in het boekjaar waarin het Fonds is opgericht.

### **Kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

In het kasstroomoverzicht volgens de indirecte methode wordt het resultaat door middel van aanpassingen hierop tot kasstromen herleid. Onderscheid wordt gemaakt tussen kasstromen uit beleggingsactiviteiten en kasstromen uit financieringsactiviteiten.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

## IMMO Huurwoningfonds Nederland (FGR) te Eindhoven

### 2.5 Toelichting op de balans

#### Actief

#### Beleggingen

#### Terreinen en gebouwen [1]

Het verloop van de beleggingen wordt als volgt weergegeven:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	<b>55.105.000</b>	51.470.000
Mutatie:		
Herwaarderingen	<b>4.970.000</b>	3.635.000
Boekwaarde per 31 december	<u><b>60.075.000</b></u>	<u>55.105.000</u>

De terreinen en gebouwen zijn bezwaard met een recht van eerste hypotheek ten gunste van Berlin Hyp AG.

De koopprijs van het vastgoed, welke op 20 juli 2017 is verworven, bedroeg €49.384.878.

De belegging betreft een portefeuille bestaande uit 5 woningcomplexen, gelegen in Rotterdam, Dordrecht, Arnhem (2 woningcomplexen) en Zoetermeer, van in totaal 375 appartementen, bijbehorende parkeerplaatsen, bergingen en 2 commerciële ruimtes.

De reële waarde van beleggingen in gebouwen en terreinen per 31 december 2019 bedraagt €60.075.000 (2018: €55.105.000) en is vastgesteld door middel van een onafhankelijke externe taxatie. Onder reële waarde wordt verstaan de marktwaarde, waarbij rekening wordt gehouden met verkoopkosten die ten laste van een koper komen.

De taxatie is uitgevoerd door CBRE Valuation Advisory B.V. te Amsterdam en gebaseerd op de taxatierichtlijnen van RICS Appraisal and Valuation Standards. De taxatie vindt jaarlijks plaats waarbij het object eens in de 3 jaar volledig zal worden getaxeerd en in de daaropvolgende twee jaar een zogenoemde "desktoptaxatie" (ook wel "markttechnische update" genoemd) zal worden uitgevoerd door de taxateur.

Voor de taxatie van de reële waarde per 31 december 2019 heeft CBRE Valuation Advisory B.V. een markttechnische update taxatie uitgevoerd.

Voor de waardering van de woningobjecten is de Discounted Cash Flow (DCF) methode gehanteerd. De bij de Discounted Cash Flow methode gehanteerde disconteringsvoeten variëren van 4,75% tot 5,07% per object.

## IMMO Huurwoningfonds Nederland (FGR) te Eindhoven

Voor de twee commerciële ruimten is met betrekking tot de gehanteerde waarderingmethode de Hardcore/Layer methode, een internationaal geaccepteerde taxatiemethode. Uitgangspunt van de Hardcore/Layer methode is dat de netto huurinkomsten afzonderlijk worden gekapitaliseerd. Hierbij worden verschillende yields toegekend aan bestanddelen van de netto inkomstenstroom:

- Hardcore yield voor een veronderstelde zekere, voortdurende inkomensstroom, voor de taxatie ultimo boekjaar varieert deze yield tussen 6,25% en 7,00%;
- Reversion yield voor een potentiële extra toekomstige cashflow na expiratie van een huurcontract, voor de taxatie ultimo boekjaar varieert deze yield tussen 8,25% en 9,00%;
- Top Slice yield voor een oververhuurde deel in de huidige situatie, voor de taxatie ultimo boekjaar varieert deze yield tussen 6,50% en 7,25%.

De som van de gekapitaliseerde waarden vormt de bruto waarde. Op deze bruto waarden worden de gekapitaliseerde kosten in mindering gebracht om tot de "Waarde vrij op naam" te komen. De "Waarde kosten koper" (Marktwaarde) wordt vervolgens berekend door op de waarde vrij op naam nog de aankoopkosten in mindering te brengen.

De cumulatieve herwaardering bedraagt per balansdatum €10.690.122 (2018: €5.720.122).

### Vorderingen [2]

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
<b>Vorderingen op groepsmaatschappijen</b>		
Rekening-courant Stichting IMMO Huurwoningfonds Nederland	<u>2.500</u>	<u>2.289</u>
<b>Overige vorderingen</b>		
Nog te ontvangen rente	-	13
Nog te ontvangen bedragen	<u>56</u>	<u>-</u>
	<u>56</u>	<u>13</u>
<b>Overlopende activa</b>		
Vooruitbetaalde verzekeringen	17.020	13.009
Nog te ontvangen huren	<u>16.039</u>	<u>1.720</u>
	<u>33.059</u>	<u>14.729</u>
<b>Liquide middelen [3]</b>		
ING bank	<u>1.026.106</u>	<u>1.291.968</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van het fonds.



## IMMO Huurwoningfonds Nederland (FGR) te Eindhoven

### Passief

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
<b>Fondsvermogen [4]</b>		
Participatiekapitaal	<b>23.000.000</b>	23.000.000
Herwaarderingsreserve	<b>10.690.122</b>	5.720.122
Overige reserves	<b>-9.639.406</b>	-8.621.912
Onverdeeld resultaat	<b>6.738.778</b>	5.332.506
	<b><u>30.789.494</u></b>	<u>25.430.716</u>

### Meerjarenoverzicht

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€	€
Intrinsieke waarde van het beleggingsfonds einde boekjaar	<b>30.789.494</b>	25.430.716	21.458.660
Aantal participaties einde boekjaar	<b>4.600</b>	4.600	4.600
Intrinsieke waarde per participatie einde boekjaar	<b><u>6.693</u></b>	<u>5.528</u>	<u>4.665</u>

### Voorstel bestemming resultaat over 2019

Voorgesteld wordt om het resultaat ad €6.738.778 toe te voegen aan overige reserves. In 2019 is een winstuitkering van €1.380.000 beschikbaar gesteld ten laste van de overige reserves. Dit bedrag is in 4 termijnen, april, juli en oktober 2019 en januari 2020 uitgekeerd.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
<b>Participatiekapitaal</b>		
Stand per 31 december	<b><u>23.000.000</u></b>	<u>23.000.000</u>

Het participatiekapitaal van de Participanten bestaat sinds de oprichting van het Fonds uit 4.600 Participaties van €5.000 elk.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
<b>Herwaarderingsreserve</b>		
Stand per 1 januari	<b>5.720.122</b>	2.085.122
Dotatie	<b>4.970.000</b>	3.635.000
Stand per 31 december	<b><u>10.690.122</u></b>	<u>5.720.122</u>

## IMMO Huurwoningfonds Nederland (FGR) te Eindhoven

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
<b>Overige reserves</b>		
Stand per 1 januari	-8.621.912	-2.654.372
Resultaatbestemming	5.332.506	-972.090
Winstuitkeringen	-1.380.000	-1.360.450
Mutatie herwaarderingsreserve	-4.970.000	-3.635.000
Stand per 31 december	<u>-9.639.406</u>	<u>-8.621.912</u>

### Toelichting overige reserves

	Uitkeringen aan Participanten	Herwaar- derings reserve	Resultaat	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari	-1.929.700	-5.720.122	-972.090	-8.621.912
Winstuitkeringen	-1.380.000	-	-	-1.380.000
Mutatie herwaardering	-	-4.970.000	-	-4.970.000
Bestemming resultaat	-	-	5.332.506	5.332.506
<b>Stand per 31 december</b>	<u>-3.309.700</u>	<u>-10.690.122</u>	<u>4.360.416</u>	<u>-9.639.406</u>

De uitkeringen aan de Participanten over 2019 bedragen tijdsevenredig circa 6,0% van het ingebrachte participatiekapitaal op jaarbasis. Dit bedrag is in 4 termijnen, april, juli en oktober 2019 en januari 2020 uitgekeerd.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
<b>Onverdeeld resultaat</b>		
Stand per 1 januari	5.332.506	-972.090
Resultaat boekjaar	6.738.778	5.332.506
Bestemming resultaat vorig boekjaar	-5.332.506	972.090
Stand per 31 december	<u>6.738.778</u>	<u>5.332.506</u>

### LANGLOPENDE SCHULDEN [5]

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
<b>Schulden aan kredietinstellingen</b>		
Hypothecaire lening Berlin Hyp AG	<u>29.021.219</u>	<u>29.370.717</u>

## IMMO Huurwoningfonds Nederland (FGR) te Eindhoven

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
<i>Verloopoverzicht hypothecaire lening Berlin Hyp AG</i>		
Hoofdsom hypothecaire lening	<b>30.500.000</b>	30.500.000
Cum. aflossingen hypothecaire lening	<b>-953.125</b>	-571.875
	<b>29.546.875</b>	29.928.125
Transactiekosten financiering	<b>-222.264</b>	-222.264
Ten laste gebracht van resultaat (cumulatief)	<b>77.858</b>	46.106
Aflossingsverplichting hypothecaire lening	<b>-381.250</b>	-381.250
Langlopend deel per 31 december	<b>29.021.219</b>	29.370.717

### *Specificatie Hypothecaire lening*

Overeenkomst van Geldlening	Berlin Hyp AG
Oorspronkelijke hoofdsom	€ 30.500.000
Aflossing per kwartaal	€ 95.312
Restant hoofdsom per 31 december 2019	€ 29.546.875
Resterende looptijd korter dan 1 jaar	€ 381.250
Resterende looptijd 1-5 jaar	€ 1.525.000
Resterende looptijd langer dan 5 jaar	€ 27.640.625
Rente percentage	1,77%
Expiratiedatum	20 juli 2024

De marktwaarde van de lening bedraagt per 31 december 2019 €32.707.804 (2018: €26.623.864).

### **Financiële convenanten**

#### *DSCR convenant*

De debt service capacity ratio moet altijd minimaal 175%.

De bank berekent de debt service capacity ratio als volgt:

- het totaal van de jaarlijkse huurinkomsten (zoals blijkt uit een gespecificeerd overzicht jaarlijkse huurinkomsten) zonder de btw en de servicekosten.

De bank trekt ervan af:

- de exploitatie- en eigenaarslasten die betrekking hebben op de gefinancierde registergoederen.

De bank deelt de uitkomst hiervan door:

- de som van de bruto betaalde rente (waaronder verplichtingen uit derivaten) en reguliere terugbetalingsverplichtingen.

De DSCR ultimo 2019 bedraagt 257% (2018: 248%) .

## IMMO Huurwoningfonds Nederland (FGR) te Eindhoven

### LTV covenant

De loan-to-value ratio mag nooit groter zijn dan 65%. De loan-to-value ratio wordt berekend door de uitstaande hypothecaire lening te delen door de marktwaarde kosten koper van het registergoed.

De LTV ultimo 2019 bedraagt 49,2% (2018: 54,3%).

### Zekerheden

- Een bankhypothek, 1e in rang, van €30.500.000, plus 40% voor rente en kosten. Deze hypothek wordt gevestigd op de registergoederen zoals omschreven in de hypothekakte.
- Een pandrecht op vorderingen en rechten uit gesloten en nog te sluiten huurovereenkomsten.
- Een pandrecht op de goederen zoals omschreven in de Algemene Bankvoorwaarden.

### KORTLOPENDE SCHULDEN [6]

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
<b>Schulden aan kredietinstellingen</b>		
Aflossingsverplichtingen komend boekjaar	<u>381.250</u>	<u>381.250</u>
<b>Crediteuren</b>		
Crediteuren	<u>15.720</u>	<u>6.952</u>
<b>Omzetbelasting</b>		
Omzetbelasting	<u>2.973</u>	<u>2.920</u>
<b>Overige schulden</b>		
Waarborgsommen	292.058	300.312
Te verrekenen service- en stookkosten	90.649	79.307
Nog te betalen beheervergoeding	37.814	99.474
Winstuitkering te betalen	345.000	353.050
Te betalen accountantskosten	6.516	8.944
Te betalen taxatiekosten	25.000	6.050
Nog te betalen prestatievergoeding	91.553	87.705
Te betalen verzekeringspremies	8.000	8.000
Overige schulden	7.193	2.291
	<u>903.783</u>	<u>945.133</u>

De kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van ten hoogste één jaar. Er zijn geen zekerheden gesteld. Over de rekening-couranten wordt geen rente gerekend.

## IMMO Huurwoningfonds Nederland (FGR) te Eindhoven

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
<b>Overlopende passiva</b>		
Vooruitontvangen huren	<u>22.282</u>	<u>276.311</u>

De overlopende passiva hebben een resterende looptijd van ten hoogste één jaar. Er zijn geen zekerheden gesteld.

### Risico beheer

#### *- Hefboomfinancieringsrisico*

Financiering met overwegend vreemd vermogen geeft een aantrekkelijke hefboom voor het rendement, maar maakt het beleggingsresultaat gevoelig voor schommelingen bij een variabele rente. De hefboomwerking kan namelijk ook negatieve gevolgen hebben als de financieringsrente door marktontwikkelingen stijgt waardoor het hefboomeffect negatief werkt op de rentabiliteit van het eigen vermogen. Dit effect is sterker naarmate het vastgoed voor een groter deel is gefinancierd met vreemd vermogen. In de Fondsvoorwaarden van dit Fonds is opgenomen dat de Beheerder zonder de goedkeuring van de Participanten geen andere leningen dan de bij aanvang van het Fonds gesloten hypothecaire lening aangaat ten laste van het Fonds, indien en zodra daardoor het bedrag van die leningen €25.000 of meer zou bedragen. Er is geen streven om met goedkeuring van de Participanten additionele financiering aan te trekken. Derhalve zal de omvang van het vreemd vermogen zoals in het Prospectus opgenomen gedurende de (verwachte) looptijd van het Fonds, afgezien van de overeengekomen aflossingsverplichtingen en tussentijdse aflossingen als gevolg van verkopen niet in belangrijke mate wijzigen.

### Financiële instrumenten

#### *- Algemeen*

Het Fonds maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die het Fonds blootstellen aan marktrisico inclusief verhuur- en exploitatierisico, marktwaaarderisico, kredietrisico, renterisico en liquiditeitsrisico. Om deze risico's te beheersen heeft de Beheerder een beleid inclusief een stelsel van limieten en procedures geïmplementeerd om de risico's van onvoorspelbare ongunstige ontwikkelingen op de financiële markten en daarmee de financiële prestaties van het Fonds te beperken.

#### *- Kredietrisico*

Het Fonds loopt kredietrisico over de uitstaande vorderingen. De vorderingen uit hoofde van de nog te ontvangen huren kunnen ontstaan bij één of meerdere huurders. De huren worden contractueel per maand vooruitbetaald. Er zijn ultimo 2019 voor een bedrag ad €16.039 aan uitstaande huurvorderingen. Hiervoor is geen voorziening voor oninbaarheid gevormd.

## IMMO Huurwoningfonds Nederland (FGR) te Eindhoven

### - *Renterisico*

Het risico op (tussentijdse) rentefluctuaties is voor vijf jaar afgedekt middels een lening met een vaste rente voor een periode van zeven jaar. Bij herfinanciering loopt het Fonds risico op een hogere te betalen rentevergoeding.

### - *Liquiditeitsrisico*

Liquiditeitsrisico is het risico dat het Fonds onvoldoende liquiditeiten beschikbaar heeft om te voldoen aan de financiële verplichtingen. De uitgangspunten van het liquiditeitsrisicobeheer zijn dat er voor zover mogelijk afdoende liquiditeiten worden aangehouden om te kunnen voldoen aan de huidige en toekomstige financiële verplichtingen, in normale en moeilijke omstandigheden, en zonder dat daarbij door het Fonds onaanvaardbare verliezen worden geleden of de reputatie van het Fonds in gevaar komt. De liquiditeitsrisico's worden maandelijks gemonitord door de Beheerder en bestaan uit het aanhouden van voldoende liquiditeiten teneinde te voldoen aan de aflossings- en renteverplichtingen en de overige kortlopende financiële verplichtingen.

### - *Toekomstige huuropbrengsten*

De toekomstige minimale huuropbrengsten uit niet (tussentijds) opzegbare huurovereenkomsten kunnen als volgt worden weergegeven:

	toekomstige huur- opbrengsten
	<u>€</u>
binnen één jaar	<b>3.163.324</b>
tussen de één en vijf jaar	<b>12.653.296</b>
na vijf jaar	<b>8.059.976</b>
	<b><u><u>23.876.596</u></u></b>

## IMMO Huurwoningfonds Nederland (FGR) te Eindhoven

### 2.6 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
<b>Opbrengsten uit beleggingen [7]</b>		
- in terreinen en gebouwen		
Opbrengsten	<b>3.417.646</b>	3.322.758
- in andere beleggingen		
Rentebaten	-	13
	<u><b>3.417.646</b></u>	<u>3.322.771</u>

De huuropbrengsten en rentebaten zijn volledig gerealiseerd in Nederland.

#### *Specificatie van de opbrengsten:*

Huuropbrengsten	<b>3.163.324</b>	3.050.038
Voorschotten service- en stookkosten	<b>252.630</b>	271.385
Opbrengst door belaste kosten	<b>1.692</b>	1.335
	<u><b>3.417.646</b></u>	<u>3.322.758</u>

### Niet-gerealiseerde waardeveranderingen [8]

- in terreinen en gebouwen		
Herwaardering beleggingen	<u><b>4.970.000</b></u>	<u>3.635.000</u>

## IMMO Huurwoningfonds Nederland (FGR) te Eindhoven

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
<b>Lasten in verband met het beheer van beleggingen [9]</b>		
Onroerende zaakbelasting / gemeentelijke heffingen	<b>112.528</b>	102.993
Groot-/ casco-onderhoud	<b>276.106</b>	274.765
Accountantskosten	<b>13.032</b>	12.778
Kosten externe toezichthouder / Bewaarder (AIFMD)	<b>15.643</b>	15.337
Taxatiekosten	<b>25.784</b>	6.103
Service- en stookkosten	<b>252.630</b>	271.385
Zakelijke verzekeringen	<b>31.322</b>	26.382
Aandeel in de kosten van Stichtingen	<b>2.467</b>	2.379
Advieskosten	-	2.360
Afboekingen en kosten huurvorderingen	<b>723</b>	868
Vergoeding Fondsbeheer	<b>3.163</b>	3.050
Beheersvergoedingen	<b>171.202</b>	164.746
Prestatievergoeding leegstand en debiteurenrisico	<b>91.553</b>	94.251
Kosten AFM en Kamer van Koophandel	<b>6.327</b>	-
Overige lasten	<b>11.344</b>	9.195
Door te belaste kosten aan huurders	<b>1.692</b>	1.335
	<b><u>1.015.516</u></b>	<b><u>987.927</u></b>

In gevolge de vereiste toelichting ex artikel 382a BW2 bedraagt het in het boekjaar ten laste van het fonds gebrachte honorarium van Deloitte Accountants B.V. voor het onderzoek van de jaarrekening 2019 een honorarium van €13.032 (2018: €12.778). De accountantskosten hebben uitsluitend betrekking op de controle van de jaarrekening.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
<b>Beheerskosten en rentelasten [10]</b>		
Beheervergoeding Beheerder inzake vastgoed beheer	<b>72.765</b>	70.151
Rente hypothecaire lening	<b>527.340</b>	533.945
Amortisatie transactiekosten financiering	<b>31.752</b>	31.752
Overige rentelasten incl. bankkosten	<b>1.495</b>	1.490
	<b><u>633.352</u></b>	<b><u>637.338</u></b>



## IMMO Huurwoningfonds Nederland (FGR) te Eindhoven

### OVERIGE TOELICHTINGEN

#### Lopende kosten factor

De “lopende kosten factor” heeft tot doel het kostenniveau op eenvoudige en vergelijkbare wijze inzichtelijk te maken. De lopende kosten factor bedraagt 2,71% (2018: 3,09%).

In de kosten zijn begrepen alle kosten, die in de verslagperiode ten laste van het resultaat zijn gebracht, exclusief de kosten van de beleggingstransactie en de interestkosten. De berekening van de “lopende kosten factor” is gebaseerd op de jaarrekening.

Kosten	835.651	=	<b>2,71%</b>
	<hr/>		
Intrinsieke waarde	30.789.494		

Het Fonds kent één berekeningsmoment van de intrinsieke waarde, derhalve wordt voor de bepaling van de “lopende kosten factor” het Fondsvermogen per einde van het boekjaar gebruikt.

#### Bezoldiging directie van de beheerder en de bewaarder van de beleggingsentiteit

De leden van de directie van Holland Immo Group Beheer B.V. hebben geen bezoldiging ten laste van het Fonds ontvangen.

Het in 2019 ten laste van het Fonds gekomen bewaarloon van de Bewaarder, TCS Depositary B.V., bedraagt €15.643 (2018: €15.337).

#### Personeel

IMMO Huurwoningfonds Nederland heeft geen personeel in dienst.

De bij het Fonds betrokken medewerkers zijn door de Beheerder ingeleend van Holland Immo Group B.V. Het beloningsbeleid met betrekking tot de bij het Fonds betrokken medewerkers wordt vastgesteld door Holland Immo Group B.V. Beloningen voor risicobepalende medewerkers zijn niet afhankelijk van behaalde resultaten van het Fonds. De hiermee gemoeide personeelskosten maken geen deel uit van de grondslag van de beheervergoeding welke de Beheerder aan het Fonds in rekening brengt.

## **IMMO Huurwoningfonds Nederland (FGR) te Eindhoven**

### **Transacties met gelieerde partijen**

Alle hieronder vermelde transacties met gelieerde partijen zijn weergegeven in het Prospectus en vinden plaats onder marktconforme omstandigheden.

Bezoldiging Beheerder: Gedurende de verslagperiode heeft de Beheerder van het Fonds een beheervergoeding van 2,3% van de Bruto-huuropbrengsten ontvangen ad €72.765 (2018: €70.151) en 0,1% van de Bruto-huuropbrengsten ad €3.163 (2018: €3.050) voor het beheer van het Fonds.

### **Gebeurtenissen na balansdatum**

Gelet op de huidige onzekerheid over de gevolgen van de Coronapandemie kan geen uitspraak worden gedaan over de invloed hiervan op de financiële positie van het fonds en de waardeontwikkeling van het vastgoed. Het management is echter van mening dat op basis van de huidige ontwikkelingen thans bekende verplichtingen van het fonds kunnen worden voldaan vanuit de beschikbare eigen middelen.

Eindhoven, 9 april 2020

De Beheerder

Holland Immo Group Beheer B.V.

Mr. T. Kühl

Mr. M. Kühl MRICS

## **IMMO Huurwoningfonds Nederland (FGR) te Eindhoven**

### **3. Overige gegevens**

#### **3.1 Fondsvoorwaarden inzake de bestemming van het resultaat**

*Artikel 22, lid 1 van de fondsvoorwaarden luidt als volgt:*

De Beheerder heeft uit hoofde van zijn werkzaamheden voor het Fonds recht op een vergoeding bestaande uit de volgende componenten:

- a twee vier/tiende procent (2,4%) van de Bruto-huuropbrengsten; en
- b twintig procent (20%) van de Overwinst, of zoveel minder als bepaald in lid 3.

*Artikel 22, lid 3 van de fondsvoorwaarden luidt als volgt:*

De vergoeding als bedoeld onder b in lid 1 is opeisbaar zodra het Object (volledig) is verkocht en geleverd en de rekening en verantwoording als bedoeld in artikel 25 lid 4 is afgelegd. Indien het Rendement minder bedraagt dan het Geprognosticeerde Rendement wordt voor het berekenen van de Overwinst waartoe de Beheerder gerechtigd is, de Overwinst verminderd met de contante waarde, uitgedrukt in euro, van het bedrag dat zich laat berekenen door van de contante waarde van het Geprognosticeerde Rendement de contante waarde van het Rendement (beide uitgedrukt in euro) in mindering te brengen.

*Artikel 22, lid 7 van de fondsvoorwaarden luidt als volgt:*

Het resultaat dat met het Fondsvermogen wordt behaald komt, met inachtneming van het bepaalde in de leden 1, 4, 5 en 6, ten goede aan dan wel ten laste van de Participanten naar evenredigheid van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties. Het positieve resultaat dat met het Fondsvermogen in enig boekjaar wordt behaald, verminderd met de eventuele aflossing op de Hypothecaire Lening en vermeerderd of verminderd met onttrekkingen respectievelijk toevoegingen aan de liquiditeitsreserve van het Fonds, wordt uitgekeerd aan de Participanten. Het streven is per kwartaal tot uitkering van de (voorlopige) winst over te gaan, telkens binnen vier weken na afloop van elk kalenderkwartaal.

*Artikel 22, lid 8 van de fondsvoorwaarden luidt als volgt:*

De Beheerder is bevoegd te besluiten een gedeelte van het positieve resultaat over enig boekjaar, indien dat naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder noodzakelijk of wenselijk is in verband met de solvabiliteit of liquiditeit van het Fonds, toe te voegen aan de liquiditeitsreserve van het Fonds.

*Artikel 22, lid 9 van de fondsvoorwaarden luidt als volgt:*

De Beheerder doet de Participanten mededeling over de betaalbaarstelling van uitkeringen, de samenstelling daarvan en de wijze van betaalbaarstelling. Betaalbaar gestelde uitkeringen verjaren door verloop van vijf (5) jaar.

## **IMMO Huurwoningfonds Nederland (FGR) te Eindhoven**

### **3.2 Zeggenschapsrechten**

De Participanten zijn niet bevoegd voor het Fonds beheershandelingen te verrichten en zijn jegens derden ook niet aansprakelijk voor de verbintenissen van het Fonds. De Beheerder, Holland Immo Group Beheer B.V., is op grond van de fondsvoorwaarden van het Fonds, IMMO Huurwoningfonds Nederland, tevens bevattende bepalingen van beheer en bewaring, gemachtigd het Fonds te vertegenwoordigen alsmede rechtshandelingen voor rekening van het Fonds te verrichten.

### **3.3 Belangen van bestuurders**

Gedurende 2019 hadden de bestuurders van het Fonds respectievelijk de Beheerder geen persoonlijke belangen bij beleggingen in het Fonds.

### 3.4 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de participanten van IMMO Huurwoningfonds Nederland (FGR)

### VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2019

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 van IMMO Huurwoningfonds Nederland (FGR) (hierna: het fonds) te Eindhoven gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van IMMO Huurwoningfonds Nederland (FGR) op 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en met de vereisten voor de jaarrekening gesteld bij of krachtens de Wet op het financieel toezicht.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2019.
2. De winst-en-verliesrekening over 2019.
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 IMMO Huurwoningfonds Nederland (FGR) 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.

#### Paragraaf ter benadrukking van de impact van COVID-19

Het Coronavirus heeft ook invloed op IMMO Huurwoningfonds Nederland (FGR). In de toelichting op de jaarrekening heeft de beheerder onder de 'Gebeurtenissen na balansdatum' aangegeven dat geen uitspraak kan worden gedaan over de invloed daarvan op de financiële positie van het fonds, maar dat zij van mening is dat op basis van de huidige ontwikkelingen, de op het moment van ondertekening van de jaarrekening bekende verplichtingen van het fonds uit beschikbare eigen middelen kunnen worden voldaan.

Ons oordeel is niet aangepast met betrekking tot deze aangelegenheid.

## **VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE**

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

- Het bestuursverslag.
- De overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Titel 9 Boek 2 BW en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De beheerder is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens, in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

## **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 en met de wet op het financieel toezicht. 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 het fonds 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 het fonds 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 het fonds 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.

## IMMO Huurwoningfonds Nederland (FGR) te Eindhoven

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 het fonds.
- 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 het fonds 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 het fonds haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- 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.

Eindhoven, 9 april 2020

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. R.H.A. van Moll RA



HOLLAND IMMO GROUP

Holland Immo Group BV  
Flight Forum 154, Eindhoven

Postbus 8734  
5605 LS Eindhoven

t: +31 (0) 40 235 26 35  
e: [info@hollandimmogroup.nl](mailto:info@hollandimmogroup.nl)  
i: [www.hollandimmogroup.nl](http://www.hollandimmogroup.nl)

