JAARVERSLAG 2017

RESIDENTIAL FUND
DE LODEWIJK

IMMO
HOLLAND IMMO GROUP

RESIDENTIAL FUND DE LODEWIJK (FGR)
EINDHOVEN

Jaarverslag 2017

INHOUDSOPGAVE **Pagina**

1.	**Bestuursverslag**	
1.1	Profiel	3
1.2	Verslag van de beheerder	6
2.	**Jaarrekening**	
2.1	Balans per 31 december 2017	14
2.2	Winst-en-verliesrekening over de periode 23 februari tot en met 31 december 2017	16
2.3	Kasstroomoverzicht over de periode 23 februari tot en met 31 december 2017	17
2.4	Toelichting op de jaarrekening	18
2.5	Toelichting op de balans	30
2.6	Toelichting op de winst-en-verliesrekening	39
3.	**Overige gegevens**	
3.1	Fondsvoorwaarden inzake de bestemming van het resultaat	43
3.2	Zeggenschapsrechten	44
3.3	Belangen van bestuurders	44
3.4	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	45

1. BESTUURSVERSLAG

Residential Fund De Lodewijk (FGR) te Eindhoven

1.1 Profiel

Het Fonds

Residential Fund De Lodewijk (FGR) (Fonds) is een beleggingsfonds, dat op 23 februari 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 het Object (woongebouw met daarin 37 luxe gemeubileerde lofts).

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 constateringen 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 Residential Fund De Lodewijk 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.

Residential Fund De Lodewijk (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 met mevrouw M.F.H. Goesten, 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, Investeringen/Desinvesteringen en Financieringen/Herfinancieringen. Residential Fund De Lodewijk (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 €5.500 (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.

Residential Fund De Lodewijk (FGR) te Eindhoven

Boekjaar en jaarcijfers

Het eerste boekjaar loopt van 23 februari 2017 tot en met 31 december 2017. Om deze reden zijn geen vergelijkende cijfers opgenomen. Daarna 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 kapitaalinbreng 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

Residential Fund De Lodewijk 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 23 februari 2017 is aangegaan als een fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht met zetel te Eindhoven. Het Fonds heeft 168 Participaties uitgeven van €25.000 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 Residential Fund De Lodewijk (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 6 van het Prospectus.

1.2 Verslag van de beheerder

Algemeen

De economische ontwikkelingen in 2017 en vooruitzichten voor 2018

Volgens het Centraal Planbureau heeft de economische groei in 2017 doorgezet met een economische groei van 3,2% (2016: 2,2%). De werkloosheid is met meer dan 1,0%-punt gedaald tot 4,9% van de beroepsbevolking (2016: 6,0%). Ook bij de consumptieve bestedingen van de huishoudens en de export is een gezonde groei te zien met respectievelijk 2,2% en 5,7% in 2017. Deze positieve ontwikkelingen worden mede veroorzaakt door een groei van de wereldeconomie. (bron: Centraal Planbureau: www.cpb.nl/publicatie/decemberraming-2017-economische-vooruitzichten-2018)

De groei zet door in 2018 met naar verwachting van het Centraal Planbureau meer dan 3%. Ook de werkloosheid zal in 2018 verder dalen naar 3,9%. Een opvallende rol is weggelegd voor de overheidsbestedingen. De overheid voert een procyclisch begrotingsbeleid en jaagt daarmee de economische groei verder aan. In 2017 is de groei van de overheidsbestedingen nog 0,4%; in 2018 wordt die 3,5%. De maatregelen in het regeerakkoord – onder andere intensiveringen bij onderwijs en defensie – en de stijgende zorguitgaven zijn hiervan de belangrijkste determinanten. (bron: Centraal Planbureau: (www.cpb.nl/publicatie/decemberraming-2017-economische-vooruitzichten-2018).

Kenmerken van de vastgoedportefeuille

De vastgoedportefeuille van het Fonds betreft Object "De Lodewijk", een woongebouw met daarin 37 luxe gemeubileerde lofts gelegen in het centrum van Eindhoven, aan de Demer, Nieuwe Emmasingel en 18 Septemberplein. De totale fondsinvestering bedraagt €8.400.000 conform Prospectus. De vastgoedportefeuille wordt voor middellange termijn geëxploiteerd, waarbij de huurstroom wordt ontvangen van één huurder, Lodewijk Beheer B.V. Met deze huurder is een huuroverkomst afgesloten van 10 jaar.

De vastgoedportefeuille wordt gefinancierd met een hypothecaire lening bij de ABN AMRO Bank N.V. De hypothecaire lening kent een rente van 2,73% gedurende de eerste zeven jaar. De expiratiedatum van de hypothecaire lening is 1 april 2024.

De exploitatie in 2017

Hierna volgt een analyse van de totstandkoming van het exploitatierendement over 2017 en de vergelijking met de prognose volgens het Prospectus over deze verslagperiode.

Analyse exploitatierendement over de periode 23 februari 2017 tot en met 31 december 2017

	Actueel	Prospectus prognose
	€	**€**
Opbrengsten		
Huuropbrengsten	**383.036**	383.036
Rentebaten liquiditeitsreserve	**16**	719
Totaal opbrengsten	***383.052***	*383.755*
Kosten		
Rentekosten (hypothecaire financiering)	**94.237**	104.336
Groot-/casco-onderhoud	**12.126**	11.486
Zakelijke lasten (OZB) en verzekeringen	**11.667**	17.593
Fondskosten	**36.405**	33.130
Totaal kosten	***154.435***	*166.545*
Exploitatieresultaat	**228.617**	217.211
Exploitatie rendement *)	**6,4%**	6,1%

**) Berekend over het ingebrachte Participatiekapitaal.*

De huuropbrengsten liggen met €383.036 exact op de Prospectus prognose (€383.036). De rentebaten liggen onder de Prospectus prognose. Het rentepercentage, dat wordt ontvangen bij de bank, ligt met circa 0,05% lager dan waarmee in de Prospectus prognose (1,20%) rekening is gehouden.

De rentekosten van de hypothecaire financiering liggen met €94.237 onder de Prospectus prognose (€104.336). Vanaf de start van het Fonds kennen de leningcondities voor de eerste zeven jaar een lager rentetarief van 2,73% dan waarvan in het Prospectus prognose nog werd uitgegaan, namelijk 2,93%. Deze lagere rente zal gedurende de eerste zeven jaar een blijvend gunstig effect op het exploitatierendement hebben. De zakelijke lasten (OZB) en verzekeringen liggen circa €5.900 onder de Prospectus prognose, hetgeen wordt veroorzaakt doordat de gemeente Eindhoven een lagere aanslag onroerende zaakbelasting heeft opgelegd. De overige kosten liggen in lijn met de Prospectus prognose. Het hieruit resulterende exploitatierendement ligt met 6,4% boven de Prospectus prognose (6,1%).

Residential Fund De Lodewijk (FGR) te Eindhoven

Waardeontwikkeling portefeuille in 2017.

In februari 2017 heeft het Fonds een woongebouw met daarin 37 luxe gemeubileerde lofts aangekocht voor een bedrag van €7.959.346. De ultimo 2017 uitgevoerde taxatie van de marktwaarde van het beleggingsobject bedraagt €8.040.000.

Winstuitkering over 2017

Over 2017 is een winstuitkering van 5,67% van het participatiekapitaal beschikbaar gesteld naar tijdsevenredigheid (versus Prospectus prognose: 5,55%). Dit bedrag is in vier termijnen in april, juli, oktober 2017 en in januari 2018 uitgekeerd.

Resultaatbestemming

Het totale resultaat over 2017 bestaande uit het exploitatieresultaat verminderd met de eenmalige fondskosten (conform prognose volgens het Prospectus) en verhoogd met het niet-gerealiseerde resultaat uit herwaardering van de portefeuille, bedraagt negatief €20.716 en is boven de prognose volgens het Prospectus. De Beheerder stelt voor het resultaat in mindering te brengen op de overige reserves. Over 2017 is een winstuitkering van €203.448 beschikbaar gesteld ten laste van de overige reserves, hetgeen in lijn is met de rendementsberekeningen uit het Prospectus.

Vooruitzichten voor 2018

De vastgoedportefeuille van het Fonds kent een langjarig contract met een solide huurder. Voor het jaar 2018 verwachten wij geen additionele financiering nodig te hebben en geen additionele investeringen te doen. Daarnaast verwachten wij geen andere bijzonderheden en het resultaat zal in lijn zijn met dat van 2017 naar tijdsevenredigheid, hetgeen hoger is dan de prognose volgens het Prospectus.

Kerngegevens 2017

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.

Current ratio	**2017**
(Vorderingen en Overige Activa) / Kortlopende Schulden	**1,17**

Solvabiliteit

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

	2017
Fondsvermogen / Langlopende schulden	**0,97**

Financieringsbehoeften

Gegeven de current ratio en de solvabiliteit per 31 december 2017 is er geen behoefte om extra te financieren.

Meerjarenoverzicht resultaat

	2017
	€
Opbrengsten uit beleggingen	**383.052**
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	**80.654**
Som der bedrijfsopbrengsten	**463.706**
Som der bedrijfskosten	**-484.422**
Resultaat	**-20.716**

Risico's

Risicomanagement

Het Fonds belegt in het Object 'De Lodewijk" welke bestaat uit een woongebouw met daarin 37 luxe gemeubileerde lofts gelegen in het centrum van Eindhoven. Voor het Fonds is één huurovereenkomst met één huurder gesloten voor de duur van 10 jaar (tot en met februari 2027). Ondanks de lange looptijd van het huurcontract is de belegging onderworpen aan de risico's die inherent zijn aan beleggen. 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

Indien de huurder in betalingsproblemen komt of failliet gaat, kan huurderving optreden. In dat geval dient de Beheerder de exploitatie van het Object over te nemen. Hoewel de behoefte aan kortstondige verhuur van gemeubileerde woningen aan voornamelijk expats een dergelijke situatie niet zal afnemen en er dus huurinkomsten zullen zijn, bestaat in die situatie het risico van (al dan niet tijdelijke) extra exploitatiekosten voor het Fonds in verband met het inhuren van een externe vastgoedbeheerder.

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.

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 zijn geconcentreerd bij één grote huurder, Lodewijk Beheer BV met een garantstelling van Perree & Partners BV tot €200.000. De huren worden contractueel per kwartaal vooruitbetaald. Er zijn ultimo 2017 geen uitstaande huurvorderingen.

Renterisico

Het Fonds maakt gebruik van afgeleide financiële instrumenten om (tussentijdse) rentefluctuaties te beheersen. Het Fonds heeft een renteswap afgesloten ten aanzien van de hypothecaire lening met een variabele rente. Deze renteswap wordt gebruikt om het renterisico van het variabele rentekarakter van de hypothecaire financiering af te dekken. Hierbij betaalt het Fonds een vaste rente. Dit afgeleide financieel instrument wordt niet ingezet voor handelsdoeleinden en de Beheerder heeft procedures en gedragslijnen ten aanzien van het afdekken van renterisico's geïmplementeerd om de omvang van het renterisico te beperken. Voor een toelichting op deze renteswap wordt verwezen naar de toelichting op de langlopende schulden aan kredietinstellingen.

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.

Residential Fund De Lodewijk (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 constateringen 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 Residential Fund De Lodewijk 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 2018

De Beheerder:

Holland Immo Group Beheer B.V.

Mr. T. Kühl

Mr. M. Kühl MRICS

2. JAARREKENING

2.1 Balans per 31 december 2017

(Voor resultaatbestemming)

		31 december 2017	
Actief		**€**	**€**
Beleggingen	[1]		
Terreinen en gebouwen		**8.040.000**	
			8.040.000
Vorderingen	[2]		
Overige vorderingen		**50**	
			50
Overige activa	[3]		
Liquide middelen		**241.948**	
			241.948
			8.281.998

2.1 Balans per 31 december 2017

(Voor resultaatbestemming)

		31 december 2017	
Passief		**€**	**€**
Fondsvermogen	[4]		
Participatiekapitaal		**4.200.000**	
Herwaarderingsreserve		**80.654**	
Overige reserves		**-284.102**	
Onverdeeld resultaat		**-20.716**	
			3.975.836
Langlopende schulden	[5]		
Schulden aan kredietinstellingen		**4.098.631**	
			4.098.631
Kortlopende schulden	[6]		
Schulden aan kredietinstellingen		**63.583**	
Omzetbelasting		**21.084**	
Overige schulden		**84.839**	
Overlopende passiva		**38.025**	
			207.531
			8.281.998

2.2 Winst-en-verliesrekening over de periode 23 februari 2017 tot en met 31 december 2017

		23-02-2017 t/m 31-12-2017	
		€	€
Opbrengsten uit beleggingen	[7]		
- in terreinen en gebouwen		**383.036**	
- in andere beleggingen		**16**	
			383.052
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	[8]		
- in terreinen en gebouwen		**80.654**	
			80.654
Som der bedrijfsopbrengsten			**463.706**
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	[9]	**42.844**	
Beheerskosten en rentelasten	[10]	**116.928**	
Overige bedrijfskosten	[11]	**324.650**	
Som der bedrijfslasten			**484.422**
Resultaat			**-20.716**

2.3 Kasstroomoverzicht over de periode 23 februari tot en met 31 december 2017

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

		23-02-2017 t/m 31-12-2017	
		€	€
Resultaat			**-20.716**
Aanpassingen voor:			
Niet-gerealiseerde waarde veranderingen	[8]	-80.654	
Rente baten	[7]	-16	
Rente lasten	[10]	94.354	
Transactiekosten financiering	[10]	5.337	
			19.021
Veranderingen in werkkapitaal:			
Mutatie vorderingen	[2]	-34	
Mutatie kortlopende schulden		82.628	
			82.594
Overige aanpassingen:			
Investeringen	[1]	-7.959.346	
Ontvangen Interest		-	
Betaalde interest		-72.771	
			-8.032.117
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten			**-7.951.218**
Ontvangen Participatiekapitaal	[4]	4.200.000	
Winstuitkeringen		-142.128	
Ontvangen hypothecaire leningen	[5]	4.200.000	
Transactiekosten herfinanciering	[5]	-43.706	
Aflossing langlopende schulden	[5]	-21.000	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			**8.193.166**
Mutatie geldmiddelen			**241.948**
Toelichting op de geldmiddelen			
Liquide middelen per 23 februari 2017			-
Mutatie geldmiddelen			**241.948**
Liquidemiddelen per 31 december 2017	[3]		**241.948**

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 'Residential Fund De Lodewijk (FGR)', is met ingang van 23 februari 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 23 februari 2017. Het eerste boekjaar loopt van 23 februari 2017 tot en met 31 december 2017. Om deze reden zijn geen vergelijkende cijfers opgenomen. Daarna is het boekjaar gelijk aan een kalenderjaar.

Belegging

De belegging bestaat uit een woningcomplex met 37 lofts genaamd “De Lodewijk”, gelegen aan de Demer, Nieuwe Emmasingel en 18 Septemberplein te Eindhoven, kadastraal bekend gemeente Eindhoven, sectie D, nummer 3787 A-2, uitmakende het 687/1000e aandeel in de gemeenschap van het gehele gebouw.

Residential Fund De Lodewijk (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 Residential Fund De Lodewijk, 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 Stichting 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 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 Residential Fund De Lodewijk, de Bewaarder 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, 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 het object. Voor de verkoop van het object 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.

Stichting en Bewaring

Stichting Residential Fund De Lodewijk 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 €5.500 (exclusief BTW) op jaarbasis.

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

Participatiekapitaal

Het Fonds heeft op 23 februari 2017 168 Participaties uitgegeven tegen een uitgifteprijs van €25.000 per participatie. Participaties luiden op naam. Er zijn geen participatiebewijzen uitgegeven. Het participatiekapitaal bedraagt derhalve in totaal €4.200.000. 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 kapitaalinbreng 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.

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.

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten investeringen in 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.

• De reële waarde van derivaten waarbij collateral wordt uitgewisseld, wordt bepaald door het contant maken van de kasstromen aan de hand van de (Eonia) swapcurve, omdat door de uitwisseling het krediet- en liquiditeitsrisico wordt gemitigeerd.

• De reële waarde van derivaten waarbij geen collateral wordt uitgewisseld, wordt bepaald door het contant maken van de kasstromen aan de hand van de relevante swapcurve vermeerderd met krediet- en liquiditeitopslagen.

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

Verstrekte leningen en overige vorderingen

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

Afgeleide financiële instrumenten

Na eerste opname worden afgeleide financiële instrumenten gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde, tenzij hedge accounting onder het kostprijs hedgemodel wordt toegepast.

Hedge accounting

Het Fonds maakt gebruik van interest rate swaps om een renterisico op langlopende schulden aan kredietinstellingen te beheersen. Het Fonds past kostprijs hedge accounting toe. Als onderdeel van de toepassing van kostprijs hedge accounting vindt, zolang het afgeleide instrument betrekking heeft op afdekking van het specifieke risico van een toekomstige transactie die naar verwachting zal plaatsvinden, geen herwaardering van dit instrument plaats. Zodra de verwachte toekomstige transactie leidt tot verantwoording in de winst-en-verliesrekening, wordt de met het afgeleide instrument samenhangende winst of het met het afgeleide instrument samenhangende verlies in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Indien de afgedekte positie van een verwachte toekomstige transactie leidt tot de opname in de balans van een niet-financieel actief of een niet-financiële verplichting wordt de kostprijs van dit actief aangepast met de afdekkingsresultaten die nog niet in de winst-en-verliesrekening zijn verwerkt.
Indien afgeleide instrumenten aflopen of worden verkocht, wordt de cumulatieve winst die of het cumulatieve verlies dat tot dat moment nog niet in de winst-en-verliesrekening was verwerkt, als overlopende post in de balans opgenomen te worden, totdat de afgedekte transacties plaatsvinden. Indien de transacties naar verwachting niet meer plaatsvinden, wordt de cumulatieve winst of het cumulatieve verlies overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening. Indien afgeleide instrumenten niet langer voldoen aan de voorwaarden voor hedge accounting, maar het financiële instrument niet wordt verkocht, wordt ook de hedge accounting beëindigd. De vervolgwaardering van het financiële instrument is dan tegen kostprijs of lagere marktwaarde.

Voorwaarden aan hedge accounting

Het Fonds documenteert de hedgerelaties in generieke hedgedocumentatie en toetst periodiek de effectiviteit van de hedgerelaties door vast te stellen dat er sprake is van een effectieve hedge respectievelijk dat er geen sprake is van overhedges. De effectiviteitstest vindt plaats door vergelijking van de kritische kenmerken van het afdekkingsinstrument met de afgedekte positie. Indien sprake is van een overhedge wordt de hiermee samenhangende waarde op basis van kostprijs of lagere marktwaarde direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Het Fonds bepaalt op elke balansdatum de mate van ineffectiviteit van de combinatie van het hedgeinstrument en de afgedekte positie (de hedgerelatie). De mate van ineffectiviteit van de hedgerelatie wordt vastgesteld door het vergelijken van de kritische kenmerken van het hedge instrument en de afgedekte positie in de hedgerelatie. Het Fonds hanteert voor deze vergelijking de volgende kritische kenmerken:
- Omvang
- Looptijd
- Afgedekt risico
- Wijze van afrekening van het hedge instrument en afgedekte positie.

Indien de kritische kenmerken, beoordeeld in de context van de hedgerelatie, aan elkaar gelijk zijn of zijn geweest, is geen sprake (geweest) van ineffectiviteit. Indien de kritische kenmerken, beoordeeld in de context van de hedgerelatie, niet aan elkaar gelijk zijn of zijn geweest, is sprake (geweest) van ineffectiviteit. In dat geval wordt de mate van ineffectiviteit vastgesteld door de verandering in reële waarde van het hedge instrument te vergelijken met de verandering in reële waarde van de afgedekte positie. Indien op deze wijze per balansdatum vanaf het eerste verwerkingsmoment van het hedge instrument in de jaarrekening de hedgerelatie in een verlies resulteert, wordt deze ineffectiviteit (het verlies) in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

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.

Liquide middelen

De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde en staan, voor zover niet anders vermeld, ter vrije beschikking van de onderneming. Het betreffen de direct opeisbare vorderingen op kredietinstellingen.

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.

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.

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. Kasstromen uit afgeleide financiële instrumenten die worden verantwoord als kostprijshedge worden in dezelfde categorie ingedeeld als de kasstromen uit de afgedekte balansposten. Kasstromen uit afgeleide financiële instrumenten waarbij hedge accounting niet langer wordt toegepast, worden consistent met de aard van het instrument ingedeeld, vanaf de datum waarop de hedge accounting is beëindigd.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

2.5 Toelichting op de balans

Actief

Beleggingen

Terreinen en gebouwen [1]

Het verloop van de beleggingen wordt als volgt weergegeven:

	2017 €
Boekwaarde per 23 februari	-
Mutatie:	
Investeringen	**7.959.346**
Herwaarderingen	**80.654**
Boekwaarde per 31 december	**8.040.000**

De terreinen en gebouwen zijn bezwaard met een recht van eerste hypotheek ten gunste van ABN AMRO Bank N.V.

De koopprijs van het vastgoed, welke op 23 februari 2017 is verworven, bedroeg €7.959.346.
De belegging betreft het woningcomplex met 37 lofts genaamd "De Lodewijk", gelegen aan de Demer, Nieuwe Emmasingel en 18 Septemberplein te Eindhoven.

De reële waarde van beleggingen in gebouwen en terreinen per 31 december 2017 bedraagt €8.040.000 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 “update” genoemd) zal worden uitgevoerd door de taxateur.

Voor de taxatie van de reële waarde per 31 december 2017 heeft CBRE Valuation Advisory B.V. een volledige taxatie uitgevoerd.

De gehanteerde waarderingsmethode is 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 bedraagt deze yield 4,5%;
• Reversion yield voor een potentiële extra toekomstige cashflow na expiratie van een huurcontract, voor de taxatie ultimo boekjaar bedraagt deze yield 6,5%;
• Top Slice yield voor een oververhuurde deel in de huidige situatie, voor de taxatie ultimo boekjaar bedraagt deze yield 5,0%.

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 €80.654.

Vorderingen [2]

	31-12-2017
	€
Overige vorderingen	
Nog te ontvangen rente	**16**
Rekening-courant Stichting Residential Fund De Lodewijk	**34**
	50

Liquide middelen [3]

ING bank	**241.948**

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van het fonds.

Passief

	31-12-2017
	€
Fondsvermogen [4]	
Participatiekapitaal	**4.200.000**
Herwaarderingsreserve	**80.654**
Overige reserves	**-284.102**
Onverdeeld resultaat	**-20.716**
	3.975.836

Meerjarenoverzicht	31-12-2017
	€
Intrinsieke waarde van het beleggingsfonds einde boekjaar	**3.975.836**
Aantal participaties einde boekjaar	**168**
Intrinsieke waarde per participatie einde boekjaar	**23.666**

Voorstel bestemming resultaat over 2017

Voorgesteld wordt om het resultaat ad -€20.716 in minder te brengen op de overige reserves. In 2017 is een winstuitkering van €203.448 beschikbaar gesteld ten laste van de overige reserves. Dit bedrag is in 4 termijnen in april, juli, oktober 2017 en in januari 2018 uitgekeerd.

	2017
	€
Participatiekapitaal	
Stand per 31 december	**4.200.000**

Het participatiekapitaal van de Participanten bestaat sinds de oprichting van het Fonds uit 168 Participaties van €25.000 elk.

	2017
	€
Herwaarderingsreserve	
Stand per 23 februari	**-**
Dotatie	**80.654**
Stand per 31 december	**80.654**

	2017
	€
Overige reserves	
Stand per 23 februari	**-**
Winstuitkeringen	**-203.448**
Mutatie herwaarderingsreserve	**-80.654**
Stand per 31 december	**-284.102**

Toelichting overige reserves

	Uitkeringen aan Participanten	Herwaar-derings reserve	Totaal
	€	€	€
Stand per 23 februari 2017	-	-	-
Winstuitkeringen	-203.448	-	-203.448
Mutatie herwaardering	-	-80.654	-80.654
Stand per 31 december 2017	**-203.448**	**-80.654**	**-284.102**

De uitkeringen aan de Participanten over 2017 bedragen tijdsevenredig 5,67% van het ingebrachte participatiekapitaal op jaarbasis. Dit bedrag is in termijnen in april, juli, oktober 2017 en in januari 2018 uitgekeerd.

	2017
	€
Onverdeeld resultaat	
Stand per 23 februari	**-**
Resultaat boekjaar	**-20.716**
Stand per 31 december	**-20.716**

LANGLOPENDE SCHULDEN [5]

	31-12-2017
	€
Schulden aan kredietinstellingen	
Hypothecaire lening ABN AMRO Bank N.V.	**4.098.631**

	31-12-2017
	€
Verloopoverzicht hypothecaire lening ABN AMRO Bank N.V.	
Hoofdsom hypothecaire lening	**4.200.000**
Cum. aflossingen hypothecaire lening	**-21.000**
	4.179.000
Transactiekosten financiering	**-43.706**
Ten laste gebracht van resultaat (cumulatief)	**5.337**
Aflossingsverplichting hypothecaire lening	**-42.000**
Langlopend deel per 31 december	**4.098.631**

Specificatie Hypothecaire lening

Overeenkomst van Geldlening	ABN AMRO Bank N.V.
Oorspronkelijke hoofdsom	€ 4.200.000
Aflossing per kwartaal	€ 10.500
Restant hoofdsom per 31 december 2017	€ 4.179.000
Resterende looptijd korter dan 1 jaar	€ 42.000
Resterende looptijd 1-5 jaar	€ 168.000
Resterende looptijd langer dan 5 jaar	€ 3.969.000
Rente percentage	3 maands Euribor + 2,35%
Expiratiedatum	1 april 2024

De marktwaarde van de lening wijkt niet materieel af van de boekwaarde per 31 december 2017.

Financiële convenanten

DSCR convenant

De debt service capacity ratio moet altijd minimaal 2,5 zijn.
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 voor 2017 bedraagt 3,12.

LTV convenant

De loan-to-value ratio mag nooit groter zijn dan 60%. De loan-to-value ratio wordt berekend door de uitstaande hypothecaire lening te delen door de marktwaarde kosten koper van het registergoed.
De LTV voor 2017 bedraagt 52%

Zekerheden

- Een bankhypotheek, 1e in rang, van €4.200.000, plus 40% voor rente en kosten. Deze hypotheek wordt gevestigd op het registergoed te Eindhoven, 18 Septemberplein nr 1.01 t/m oneven 1.73, Nederland, zoals omschreven in de hypotheekakte.
- Een pandrecht op vorderingen en rechten uit gesloten en nog te sluiten huurovereenkomsten.
- Een pandrecht op de goederen zoals omschreven in artikel 24 van de Algemene Bankvoorwaarden.

Rente Swap Transactie (SWAP)	ABN AMRO Bank N.V.
Oorspronkelijke hoofdsom	€4.032.000
Hoofdsom per 31 december 2017	€4.011.840
Ingangsdatum	1 april 2017
Expiratiedatum	1 april 2024
Rentetarief, exclusief opslag	0,34%
Marktwaarde per 31 december 2017	€2.617

De SWAP is vastgelegd in een “Overeenkomst Derivatentransacties” bij ABN AMRO Bank N.V. De hoofdsom van de Rente Swap neemt tot en met 1 april 2024 jaarlijks af met €40.320 tot een hoofdsom van €3.759.840 op expiratiedatum. Een negatieve marktwaarde van de Rente Swap resulteert niet in het beschikbaar stellen van additionele zekerheden dan wel bijstortingsverplichtingen.

	Wijzigingen in reële waarde sinds eerste verwerking
Renteswaps in een hedgerelatie	€ 2.617
Effectieve deel van de hedgerelatie	€ 2.617
Ineffectieve deel van de hedgerelatie (totale ineffectiviteit)	€ -
In de winst-en-verliesrekening 2017 verwerkte ineffectiviteit	€ -

KORTLOPENDE SCHULDEN [6]

	31-12-2017
	€
Schulden aan kredietinstellingen	
Hypotheekrente	**21.583**
Aflossingsverplichtingen komend boekjaar	**42.000**
	63.583
Omzetbelasting	
Omzetbelasting	**21.084**
Overige schulden	
Rekening-courant Holland Immo Group Beheer B.V.	**1.257**
Te betalen winstuitkeringen	**61.320**
Te betalen accountantskosten	**4.000**
Te betalen taxatiekosten	**3.025**
Reservering bijdrage groot-/ casco-onderhoud	**12.126**
Te betalen verzekeringspremies	**3.111**
	84.839

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.

	31-12-2017
	€
Overlopende passiva	
Vooruitontvangen huren	**38.025**

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, 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 zijn geconcentreerd bij één grote huurder, Lodewijk Beheer B.V.. De huren worden contractueel per maand vooruitbetaald. Er zijn ultimo 2017 geen uitstaande huurvorderingen.

- Renterisico

Het Fonds maakt gebruik van afgeleide financiële instrumenten om (tussentijdse) rentefluctuaties te beheersen. Het Fonds heeft een renteswap afgesloten ten aanzien van de hypothecaire lening met een variabele rente. Deze renteswap wordt gebruikt om het renterisico van het variabele rentekarakter van de hypothecaire financiering af te dekken. Hierbij betaalt het Fonds een vaste rente. Dit afgeleide financieel instrument wordt niet ingezet voor handelsdoeleinden en de Beheerder heeft procedures en gedragslijnen ten aanzien van het afdekken van renterisico's geïmplementeerd om de omvang van het renterisico te beperken. Voor een toelichting op deze renteswap wordt verwezen naar de toelichting op de langlopende schulden aan kredietinstellingen. De huidige financiering heeft een looptijd van 7 jaar. Bij herfinanciering in 2024 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
	€
binnen één jaar	**456.300**
tussen de één en vijf jaar	**1.825.200**
na vijf jaar	**1.892.707**
	4.174.207

2.6 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

	23 februari 2017 tot en met 31 december 2017
	€
Opbrengsten uit beleggingen [7]	
- in terreinen en gebouwen	
Huuropbrengsten	**383.036**
- in andere beleggingen	
Rentebaten	**16**
	383.052

De huuropbrengsten en rentebaten zijn volledig gerealiseerd in Nederland.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen [8]	
- in terreinen en gebouwen	
Herwaardering beleggingen	**80.654**

Lasten in verband met het beheer van beleggingen [9]	
Onroerende zaakbelasting / gemeentelijke heffingen	**8.556**
Groot-/ casco-onderhoud	**12.126**
Accountantskosten	**8.000**
Kosten externe toezichthouder / Bewaarder (AIFMD)	**5.259**
Taxatiekosten	**2.500**
Zakelijke verzekeringen	**3.111**
Aandeel in de kosten van Stichtingen	**1.710**
Kosten Kamer van Koophandel	**240**
Overige lasten	**1.342**
	42.844

In gevolge de vereiste toelichting ex artikel 382a BW2 bedraagt het in het boekjaar ten laste van de vennootschap gebrachte honorarium van Deloitte Accountants B.V. voor het onderzoek van de jaarrekening 2017 een honorarium van €8.000 (exclusief BTW). De accountantskosten hebben uitsluitend betrekking op de controle van de jaarrekening.

	23 februari 2017 tot en met 31 december 2017
	€
Beheerskosten en rentelasten [10]	
Beheervergoeding Beheerder inzake vastgoed beheer	**17.237**
Rente hypothecaire lening incl. rente aandeel rente derivaat	**94.237**
Amortisatie transactiekosten financiering	**5.337**
Overige rentelasten incl. bankkosten	**117**
	116.928

Overige bedrijfskosten [11]	
Structureringsvergoeding	**311.500**
Taxatiekosten bij aankoop en due diligence onderzoek	**10.000**
Oprichtingskosten	**3.150**
	324.650

De structureringsvergoeding is aan de Initiatiefnemer betaald. Door de Initiatiefnemer is een bedrag ad €11.500 betaald aan KPMG Accountans N.V. Dit door KPMG Accountants N.V. in rekening gebrachte honorarium heeft betrekking op de benodigde accountantsverklaring voor het Prospectus en het onderzoeksrapport van de accountant voor de rendementsprognoses - die in het kader van de Wet op het financieel toezicht noodzakelijk zijn.

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 1,51%.

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	60.081		
		=	**1,51%**
Intrinsieke waarde	3.975.836		

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.

Bezoldinging 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 2017 ten laste van het Fonds gekomen bewaarloon van de Bewaarder, TCS Depositary B.V., bedraagt €5.259 (exclusief BTW).

Bezoldiging Beheerder: Gedurende de verslagperiode heeft de Beheerder van het Fonds een variabele vergoeding van in totaal 4,5% van de Bruto-huuropbrengsten ontvangen en bedraagt in totaal €17.237 (exclusief BTW).

Personeel

Residential Fund De Lodewijk 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.

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 variabele vergoeding van in totaal 4,5% van de Bruto-huuropbrengsten ontvangen en bedraagt in totaal €17.237 (exclusief BTW).

Structureringsvergoeding: Voor een bedrag ad €311.500 (exclusief BTW) is dit een vergoeding voor de Initiatiefnemer (Holland Immo Group B.V.), welke is bedoeld het samenstellen van de rendementsmodellen, het opstellen van het Prospectus alsmede een vergoeding aan de Initiatiefnemer. Deze eenmalige vergoeding is aan de Initiatiefnemer betaald.

Taxatiekosten bij aankoop en due-diligence onderzoek: Dit betreft de vergoeding voor het uitgevoerde onderzoek naar de technische, economische, juridische, commerciële, fiscale en milieuaspecten van de vastgoedportefeuille alsmede de bij aanvang uitgevoerde taxatie van het vastgoed, welke door een externe taxateur zijn uitgevoerd en door de Initiatiefnemer zijn betaald.. Deze eenmalige vergoeding bedraagt €10.000 (exclusief BTW), welk bedrag aan de Initiatiefnemer is betaald.

Oprichtingskosten: Deze kosten hebben betrekking op juridische en notariële kosten ter zake van de juridische structuur van het Fonds en de uitgifte van Participaties. Deze eenmalige vergoeding bedraagt €2.734 (exclusief BTW), welk bedrag aan de Initiatiefnemer is betaald.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan, die verwerkt of toegelicht dienen te worden in de jaarrekening.

Eindhoven, 9 april 2018

De Beheerder

Holland Immo Group Beheer B.V.

Mr. T. Kühl Mr. M. Kühl MRICS

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 vier vijf/tiende procent (4,5%) 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.

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, Residential Fund De Lodewijk, 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 2017 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 Residential Fund de Lodewijk

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2017

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Residential Fund de Lodewijk (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 Residential Fund de Lodewijk op 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 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 2017.

2. De winst-en-verliesrekening over de periode 23 februari 2017 tot en met 31 december 2017.

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 Residential Fund de Lodewijk zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

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.

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 2018

Deloitte Accountants B.V.

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

IMMO
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
i: www.hollandimmogroup.nl