

JAARVERSLAG 2023

IMMO
HUURWONINGFONDS
NEDERLAND



**IMMO HUURWONINGFONDS NEDERLAND (FGR)
EINDHOVEN**

Jaarverslag 2023

INHOUDSOPGAVE

Pagina

1. Verslag van de beheerder

1.1	Profiel	3
1.2	Verslag van de beheerder	6

2. Jaarrekening

2.1	Balans per 31 december 2023	17
2.2	Winst-en-verliesrekening over 2023	19
2.3	Kasstroomoverzicht over 2023	20
2.4	Toelichting op de jaarrekening	21
2.5	Toelichting op de balans	31
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. VERSLAG VAN DE BEHEERDER

IMMO Huurwoningfonds Nederland (FGR) te Eindhoven

Verslag van de beheerder

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 drs. P. Helfrich MSRE, mr. G. Hupkens en mr. B.T.J. Pierik. De heer mr. B.T.J. Pierik is per 8 mei 2023 toegetreden tot de directie. Het Fonds heeft geen personeel in dienst.

Alternatieve Bewaarder (AIFMD)

De bewaarfunctie in de zin van de Wet op het financieel toezicht (Wft) wordt uitgeoefend door CSC Depositary B.V. uit Maarsbergen, hierna te noemen Bewaarder. 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 boekjaar is 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 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.

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. 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 juridisch eigenaar 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 2023 (bron DNB, december 2023)

Het jaar 2023 werd gekenmerkt door een afnemende economische groei. Bestedingen stonden onder druk vanwege hoge inflatie en gestegen rente. De Nederlandse uitvoer en wereldhandelsgroei namen af en de huizenprijzen daalden gemiddeld met 3,3%. Het bruto binnenlands product kromp in de eerste drie kwartalen van 2023, maar over heel 2023 gezien was sprake van een groei van 0,1%.

Na de uitzonderlijk hoge inflatie in 2022 kwam de inflatie in 2023 fors lager uit (naar verwachting 4,1%), mede vanwege sterk gedaalde energieprijzen en verminderde economische activiteit.

In 2023 stegen het aantal werkzoekenden en het aantal banen ongeveer in dezelfde mate, waardoor de werkloosheid naar verwachting uitkomt op 3,6% van de beroepsbevolking.

De particuliere consumptie kromp in de eerste helft van 2023 doordat de reële inkomens onder druk kwamen te staan vanwege de hoge inflatie. In de loop van 2023 is het consumentenvertrouwen en de koopbereidheid licht verbeterd en zijn de huizenprijzen iets gestegen. De consumptiegroei over heel 2023 bedroeg naar verwachting 0,2%.

Het bedrijfsleven investeerde in de eerste helft van 2023 meer dan in het voorgaande jaar, maar in de tweede helft van het jaar volgde een krimp door een verslechterde economie en hogere kapitaalkosten bij herfinancieringen.

De Nederlandse woningmarkt 2023 (bron Rabobank, december 2023)

Over heel 2023 gezien was sprake van een prijsdaling, maar sinds de zomer zijn de huizenprijzen weer geleidelijk aan het stijgen. In mei 2023 waren bestaande koopwoningen nog 6,2% goedkoper dan op het hoogtepunt van de markt in 2022, terwijl dit verschil in oktober 2023 minus 3,6% bedroeg. De stijging van de huizenprijzen hangt samen met een verbetering van de betaalbaarheid doordat huishoudens iets meer kunnen lenen en bestaande koopwoningen goedkoper geworden zijn. In 2022 stegen de hypotheekrentes flink, terwijl de hypotheekrentes in 2023 een geringe stijging lieten zien en een stuk stabielere waren. Tegelijkertijd staan er nog steeds weinig woningen te koop en worden er minder nieuwe woningen gebouwd, wat een opwaartse druk op de huizenprijzen tot gevolg heeft.

In de eerste tien maanden van 2023 vonden bijna 147.600 transacties van bestaande koopwoningen plaats, wat circa 6,0% minder is ten opzichte van diezelfde periode in 2022. De scherpste daling lijkt echter al te hebben plaatsgevonden, omdat het aantal transacties van bestaande koopwoningen flink daalde tussen medio 2021 en medio 2022.

IMMO Huurwoningfonds Nederland (FGR) te Eindhoven

Kenmerken van de vastgoedportefeuille

De vastgoedportefeuille van het Fonds bestond 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 bedroeg €53.500.000 conform Prospectus.

De vastgoedportefeuille werd gefinancierd met een hypothecaire lening bij Berlin Hyp AG. De hypothecaire lening kende een rente van 1,77% gedurende 6 jaar. De lening is op 27 september 2023 volledig afgelost.

IMMO Huurwoningfonds Nederland (FGR) te Eindhoven

Verkoop portefeuille

Op 27 september 2023 is het vastgoed van het Fonds verkocht. De eerste uitbetaling aan Participanten (€4.370 per participatie) heeft plaatsgevonden in oktober 2023. Na vrijval van het garantiedepot, naar verwachting in het vierde kwartaal van 2024, zal de tweede uitkering plaatsvinden van naar verwachting €565 per participatie, gevolgd door een slotuitkering van circa €100 per participatie na ontbinding en vereffening van het fonds.

Hieronder is een analyse van het verwachte verkoopresultaat conform uitkeringsbericht van 28 september 2023 weergegeven.

	<u>geactualiseerd per 27-9-2023</u>	<u>verkoopvoorstel d.d. 21-6-2023</u>
Verkoopopbrengst	51.891.427	51.999.999
Suppletie Holland Immo Group B.V.	108.572	-
Totaal verkoopopbrengst	51.999.999	51.999.999
Aflossing hypothecaire lening	-28.212.500	-28.212.500
Verkoopkosten	-1.300.000	-1.300.000
Liquiditeitsreserve	673.501	687.301
Kosten afwikkeling hypothecaire lening	-	-
Winstdeling beheerder 20% van de overwinst	-	-
Terugbetaling bijeengebracht vermogen participanten	-23.000.000	-23.000.000
Voor uitkering beschikbaar netto-verkoopresultaat	161.000	174.800
Indirect rendement per jaar	0,1%	0,1%
Berekening totaalrendement		
Gemiddeld direct rendement	6,0%	6,0%
Gemiddeld indirect rendement	0,1%	0,1%
Totaalrendement per jaar	6,1%	6,1%
Verwachte uitkering per participatie		
Terugbetaling bijeengebrachte vermogen participanten	5.000	5.000
Voor uitkering beschikbaar netto-verkoopresultaat	35	37
Totaal verwachte uitkering	5.035	5.037

IMMO Huurwoningfonds Nederland (FGR) te Eindhoven

Berekening aandeel overwinst beheerder

	geactualiseerd per 27-9-2023	verkoopvoorstel d.d. 21-6-2023
Verkoopopbrengst	51.999.999	51.999.999
Oorspronkelijke hypotheekschuld	-30.500.000	-30.500.000
Bijeengebracht vermogen participanten	-23.000.000	-23.000.000
Verkoopkosten	-1.300.000	-1.300.000
Liquiditeitsreserve bij aanvang fonds	121.759	121.759
Overwinst	-2.678.242	-2.678.242
Aandeel overwinst beheerder (20%)	-	-

In de Fondsvoorwaarden is aangegeven dat de overwinst nooit kleiner dan nihil kan zijn waardoor geen overwinst wordt uitgekeerd/ten laste van het fonds.

IMMO Huurwoningfonds Nederland (FGR) te Eindhoven

De exploitatie in 2023

Hierna volgt een analyse van de totstandkoming van het exploitatierendement over 2023 en de vergelijking met de prognose volgens het Prospectus over deze verslagperiode.

Analyse exploitatierendement over de periode 1 januari tot en met 26 september 2023

	<u>Actueel</u>	<u>Prospectus prognose *</u>
	€	€
Ontvangsten		
Bruto-huurontvangsten	2.682.829	2.462.128
Mutatieleegstand en debiteurenrisico	-50.326	-118.284
Rente liquiditeitsreserve	6.158	3.769
Totaal ontvangsten	2.638.661	2.347.613
Uitgaven		
Rentekosten hypothecaire financiering	371.625	369.596
Groot-/casco- en dagelijks onderhoud	236.441	236.441
Zakelijke lasten (OZB, riool, waterschap) en verzekeringen	126.327	107.997
Vergoeding property management	106.898	135.391
Vergoeding asset management	65.381	58.167
Fondskosten	69.155	50.076
Totaal uitgaven	975.827	957.668
Exploitatieresultaat	1.662.834	1.389.945
Exploitatierendement	9,7%	8,1%
Aflossing hypothecaire financiering **	-190.625	-190.625
Toevoeging aan de liquiditeitsreserve	-418.809	-264.626
Voor uitkering beschikbaar	1.053.400	934.694
Direct rendement	6,2%	5,5%

*) De prospectus prognose is herrekend naar tijdsevenredigheid in verband met de verkoop van het vastgoed per 27 september 2023.

**) In verband met de verkoop is hier rekening gehouden met 2 reguliere kwartaalaflossingen van €95.312,50.

IMMO Huurwoningfonds Nederland (FGR) te Eindhoven

Het exploitatieoverzicht sluit met een gerealiseerd exploitatieresultaat van €1.662.834, hetgeen hoger is dan de prospectus prognose (€1.389.945). De bruto-huurontvangsten zijn hoger dan de prospectus prognose door de hogere indexering van de huren dan geprognosticeerd. De mutatieleegstand en debiteurenrisico zijn lager dan de prospectus prognose. De rente liquiditeitsreserve is hoger door een hoger rentetarief. De zakelijke lasten en verzekeringen zijn hoger dan de prospectus prognose. Dit wordt veroorzaakt door hogere aanslagen voor de zakelijke lasten en hogere verzekeringspremies dan geprognosticeerd. De vergoedingen voor property management zijn lager dan geprognosticeerd vanwege het gunstigere tarief van de property manager NMG. De vergoeding asset management is hoger dan geprognosticeerd doordat dit een vast percentage betreft van de bruto-huurontvangsten. De fondskosten zijn hoger dan de prospectus prognose voornamelijk door de eenmalige overnamefee van de nieuwe beheerder (€22.688). De overige uitgaven liggen nagenoeg in lijn met de prospectus prognose. Het hieruit resulterende exploitatierendement van 9,7% ligt boven de prospectus prognose (8,1%).

Uitkering over 2023

Het over 2023 gerealiseerde exploitatieresultaat bedraagt €1.662.834. Rekening houdend met de reguliere aflossing van de hypothecaire financiering ad €190.625 en een toevoeging aan de liquiditeitsreserve van €418.809 is over 2023 een uitkering beschikbaar gesteld van €1.053.400, zijnde €229 per participatie van €5.000. Dit komt neer op een direct rendement van 6,2% op jaarbasis, hetgeen hoger is dan de prospectus prognose (5,5%). De uitkering is in 3 termijnen uitbetaald, te weten in april, juli en oktober 2023.

Aansluiting exploitatieresultaat 2023 met de winst-en-verliesrekening in de jaarrekening 2023

Hierna volgt een aansluiting van het exploitatieresultaat met de winst-en-verliesrekening in de jaarrekening:

	€
Exploitatieresultaat	1.662.834
Rente liquiditeitsreserve oktober tot en met december	9.617
Amortisatie transactiekosten financiering	-49.150
Gerealiseerde waardeveranderingen	-20.201.335
Prestatievergoeding voorgaand jaar	1.762
Mutatie debiteurensaldo	14.377
Onroerende zaakbelasting / gemeentelijke heffingen voorgaande jaren	-3.249
Hogere onderhoudskosten in verband met verkoop objecten (due dilligence)	-96.452
Taxatiekosten voorgaande jaren	18.950
Mutatie service- en stookkosten	-12.167
	<hr/>
	-20.317.647
	<hr/>
Resultaat volgens de winst-en-verliesrekening	-18.654.813

IMMO Huurwoningfonds Nederland (FGR) te Eindhoven

Kerngegevens 2023

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. Door de verkoop van het vastgoed in 2023 en het feit dat er nog geen finale afrekening heeft plaatsgevonden met de participanten geven de kengetallen een vertekend beeld.

Current ratio	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Vlottende activa / Kortlopende schulden	<u>19,25</u>	<u>1,14</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. Door de verkoop van het vastgoed in 2023 en het feit dat er nog geen finale afrekening heeft plaatsgevonden met de participanten geven de kengetallen een vertekend beeld.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Fondsvermogen / Schulden	<u>18,25</u>	<u>1,46</u>

Financieringsbehoeften

Er is geen financieringsbehoefte aangezien de vastgoedportefeuille in 2023 verkocht is. Tevens zijn er geen investeringen gepland waarvoor additionele financiering nodig is. De opbrengst van de verkoop is voldoende om de openstaande schulden te voldoen.

Meerjarenoverzicht resultaat

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€	€
Opbrengsten uit beleggingen	3.001.555	3.842.563	3.604.971
Gerealiseerde waardeveranderingen	-20.201.335	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-	-1.880.626	8.731.468
Som der bedrijfsopbrengsten	<u>-17.199.780</u>	<u>1.961.937</u>	<u>12.336.439</u>
Som der bedrijfskosten	<u>-1.455.033</u>	<u>-1.776.610</u>	<u>-1.681.552</u>
Resultaat	<u><u>-18.654.813</u></u>	<u><u>185.327</u></u>	<u><u>10.654.887</u></u>

IMMO Huurwoningfonds Nederland (FGR) te Eindhoven

Uitkeringen en terugbetaling participatiekapitaal

In 2023 is in totaal €1.053.400 uitgekeerd uit de overige reserves alsmede €20.102.000 aan participatiekapitaal terugbetaald.

Risico's

Risicomangement

Het Fonds is onderworpen aan de risico's die inherent zijn aan beleggen. Ultimo 2023 bestaan de beleggingen van het Fonds die door deze risico's worden beïnvloed met als gevolg dat de intrinsieke waarde van het Fonds kan dalen nog slechts uit liquide middelen en vorderingen.

De voor het Fonds relevante risico's kunnen worden onderverdeeld in onderstaande categorieën:

- strategische & operationele activiteiten
- wet- en regelgeving
- financiële positie
- financiële verslaggeving

De risico's voor wat betreft wet- en regelgeving en strategische en operationele risico's komen in dit hoofdstuk aan bod. De financiële positie is reeds toegelicht onder "De exploitatie in 2023" en de financiële verslaggeving zal nader worden toegelicht bij de "Verklaring inzake de bedrijfsvoering".

Strategische en operationele risico's

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 overige kortlopende financiële verplichtingen.

Wet- en regelgeving

Wet- en regelgeving relevant voor het Fonds wordt regelmatig bijgesteld en is onderhevig aan interpretaties. Indien noodzakelijk zullen interne en externe deskundigen of adviseurs beoordelen hoe de juridische risico's het Fonds raken. Op deze manier blijft de Beheerder in control op gebied van de wet- en regelgeving aan welke het Fonds onderhevig is.

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 het Fonds te beschikken over een beschrijving van de bedrijfsvoering, die voldoet aan de eisen van het Besluit gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft (Bgfo). Onder meer kenmerken onze financiële processen zich door de aanwezigheid van functiescheiding. Dit voorkomt dat slechts één persoon op ongecontroleerde wijze transacties of verplichtingen kan initialiseren, autoriseren, verwerken en afwickelen en toegang heeft tot activa. 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.

Daarnaast heeft Holland Immo Group B.V. (als uitlener van de bij het Fonds betrokken medewerkers) een gedragscode opgesteld (die onder meer toeziet op een betrouwbare, zorgvuldige en eerlijke manier van zaken doen en het voorkomen van fraude) die iedere medewerker bij indiensttreding ondertekent. Het belang van de gedragscode en naleving wordt periodiek benadrukt en is onderwerp van gesprek tussen leidinggevende en medewerker.

Binnen de beheerder is een frauderisicoanalyse aanwezig waarin de beheerder de relevante (fraude)risico's in kaart brengt en hiervoor relevante beheersmaatregelen inregelt om deze risico's te mitigeren. De frauderisicoanalyse wordt periodiek geactualiseerd.

De afgelopen jaren zijn er in de media regelmatig berichten verschenen over cyberaanvallen, ransomware gevallen en datalekken. Gezien de activiteiten van Holland Immo Group Beheer B.V. en de onderliggende fondsen heeft informatiebeveiliging een hoge prioriteit vanuit het perspectief van continuïteit, fraude en privacy en de daarmee samenhangende reputatie. Zo worden regelmatig trainingen over IT-beveiliging aan de medewerkers van Holland Immo Group B.V. gegeven. Tijdens de dagelijkse bedrijfsvoering wordt gecontroleerd of er wordt gewerkt volgens de afspraken die hierover zijn gemaakt, waaronder de diverse informatiebeveiligingsprotocollen. Daarnaast beoordeelt de security functionaris de kwaliteit en naleving van de genomen controlemaatregelen. De beheersing van de informatiebeveiliging wordt periodiek intern getoetst.

IMMO Huurwoningfonds Nederland (FGR) te Eindhoven

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met Titel 9 van Boek 2 van het Nederlands Burgerlijk Wetboek (BW), de Richtlijnen voor jaarverslaggeving en de Wet op het financieel toezicht (Wft). Bij het opstellen van de jaarrekening zijn een aantal specifieke posten, zoals de voorzieningen, gebaseerd op schattingen. De hieraan ten grondslag liggende uitgangspunten en veronderstellingen zijn evenwichtig bepaald. De jaarrekening wordt gecontroleerd door Deloitte Accountants B.V. als onafhankelijke accountant.

Eindhoven, 1 mei 2024

De Beheerder:

Holland Immo Group Beheer B.V.

drs. P.E.J. Helfrich MSRE

mr. G.H.P. Hupkens

mr. B.T.J. Pierik

2. JAARREKENING

IMMO Huurwoningfonds Nederland (FGR) te Eindhoven

2.1 Balans per 31 december 2023

(Voor resultaatbestemming)

Actief	31 december 2023		31 december 2022	
	€	€	€	€
Vaste activa				
Beleggingen	[1]			
Terreinen en gebouwen		-	70.745.000	70.745.000
Vlottende activa				
Vorderingen	[2]			
Handelsdebiteuren		3.158	18.597	
Vorderingen op verbonden partijen		691	850	
Overige vorderingen		286.764	75.277	
Overlopende activa		20.187	9.105	
			310.800	103.829
Overige activa	[3]			
Liquide middelen		3.010.428	1.452.397	1.452.397
			3.010.428	
			<u>3.321.228</u>	<u>72.301.226</u>

IMMO Huurwoningfonds Nederland (FGR) te Eindhoven

2.1 Balans per 31 december 2023

(Voor resultaatbestemming)

Passief	31 december 2023		31 december 2022	
	€	€	€	€
Fondsvermogen	[4]			
Participatiekapitaal	2.898.000		23.000.000	
Herwaarderingsreserve	-		21.175.964	
Overige reserves	18.905.526		-1.402.365	
Onverdeeld resultaat	<u>-18.654.813</u>		<u>185.327</u>	
		3.148.713		42.958.926
Langlopende schulden	[5]			
Schulden aan kredietinstellingen	<u>-</u>		<u>27.972.725</u>	
		-		27.972.725
Kortlopende schulden	[6]			
Schulden aan kredietinstellingen	-		381.250	
Crediteuren	6.526		111.165	
Omzetbelasting	-		3.160	
Overige schulden	165.989		857.766	
Overlopende passiva	<u>-</u>		<u>16.234</u>	
		172.515		1.369.575
		<u>3.321.228</u>		<u>72.301.226</u>

IMMO Huurwoningfonds Nederland (FGR) te Eindhoven

2.2 Winst-en-verliesrekening over 2023

		2023		2022	
		€	€	€	€
Opbrengsten uit beleggingen	[7]				
- in terreinen en gebouwen		2.983.734		3.842.475	
- in andere beleggingen		17.821		88	
			3.001.555		3.842.563
Gerealiseerde waarde- veranderingen van beleggingen	[8]				
- in terreinen en gebouwen		-20.201.335		-	
			-20.201.335		-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	[9]				
- in terreinen en gebouwen		-		-1.880.626	
			-		-1.880.626
Som der bedrijfsopbrengsten			-17.199.780		1.961.937
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	[10]	970.259		1.151.655	
Beheerskosten en rentelasten	[11]	484.774		624.955	
Som der bedrijfslasten			1.455.033		1.776.610
Resultaat			-18.654.813		185.327

IMMO Huurwoningfonds Nederland (FGR) te Eindhoven

2.3 Kasstroomoverzicht over 2023

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

	2023		2022	
	€	€	€	€
Resultaat		-18.654.813		185.327
<i>Aanpassingen voor:</i>				
Niet-gerealiseerde waarde veranderingen	-		1.880.626	
Rente baten	-17.821		-88	
Rentelasten	374.902		511.704	
Transactiekosten financiering	49.150		31.752	
		406.231		2.423.994
<i>Veranderingen in werkkapitaal:</i>				
Mutatie vorderingen	-206.971		-87.617	
Mutatie kortlopende schulden	-459.310		-444	
		-666.281		-88.061
<i>Overige aanpassingen:</i>				
Verkoop beleggingen	70.898.672		-	
Investeringen	-153.672		-180.626	
Ontvangen rente	14.544		74	
Betaalde rente	-371.625		-512.254	
		70.387.919		-692.806
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		51.473.056		1.828.454
Participatiekapitaal	-20.102.000		-	
Winstuitkeringen	-1.409.900		-1.426.000	
Aflossing langlopende schulden	-28.403.125		-381.250	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-49.915.025		-1.807.250
Mutatie geldmiddelen		1.558.031		21.204
Toelichting op de geldmiddelen				
Liquide middelen per 1 januari		1.452.397		1.431.193
Mutatie geldmiddelen		1.558.031		21.204
Liquide middelen per 31 december [3]		3.010.428		1.452.397

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), de Richtlijnen voor jaarverslaggeving 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 bestond 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 beheerd 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 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

Stichting IMMO Huurwoningfonds Nederland treedt op als entiteit die de juridische eigendom van de activa van het Fonds houdt in de zin van artikel 4:37j lid 1 Wft. Het vermogen van het Fonds wordt in juridisch opzicht gehouden door de Stichting.

De Beheerder en de Stichting zijn juridisch onafhankelijk van elkaar.

Alle rechten en verplichtingen met betrekking tot het Fonds staan op naam van de Stichting, maar komen voor rekening en risico van de Participanten.

Bewaarder (AIFMD)

De Bewaarder van het Fonds is CSC 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.

Alle transacties die met gelieerde partijen zijn uitgevoerd, 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. In 2023 is een bedrag van €4.370 per participatie terugbetaald. Het participatiekapitaal bedraagt derhalve ultimo 2023 in totaal €2.898.000. 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 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.

Continuïteit

Het Fonds is opgericht voor onbepaalde tijd, zoals toegelicht in de jaarrekening is het vastgoed verkocht in 2023. De directie verwacht dat de vennootschap aan al haar lopende verplichtingen (en toekomstige verplichtingen in het kader van de afwikkeling van het Fonds) op basis van de beschikbare liquiditeiten kan voldoen, derhalve is deze jaarrekening opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling. De directie verwacht dat de financiële afwikkeling en de beëindiging van het Fonds zal plaatsvinden in 2024/2025.

De beheerder voorziet een ordentelijke afwikkeling van alle verplichtingen van het Fonds en past zodoende de bepalingen van RJ 170 "Discontinuïteit en ernstige onzekerheid over continuïteit" (in het bijzonder alinea 104) toe bij het opmaken van de jaarrekening. De gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving zijn derhalve niet aangepast ten opzichte van voorgaand jaar.

GRONDSLAGEN VOOR DE BALANSWAARDERING EN DE RESULTAATBEPALING

Algemeen

De cijfers over 2023 zijn, waar nodig, geherrubriceerd teneinde vergelijkbaarheid met 2022 mogelijk te maken.

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

IMMO Huurwoningfonds Nederland (FGR) te Eindhoven

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.

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 liquiditeitsopslagen.

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

Overige vorderingen

Overige vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode, verminderd met bijzondere waardeverminderingverliezen.

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 of wanneer het groot onderhoud betreft. 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 zijn in meer detail weergegeven in de toelichting op de balanspost beleggingen.

Winsten en verliezen die voortvloeien uit de verkoop van beleggingen in direct 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 positieve cumulatieve herwaardering van het vastgoed wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positief 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.

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 positieve verschil tussen de boekwaarde van de verkrijgings- of de vervaardigingsprijs en de reële waarde op individueel objectniveau. 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

Huuropbrengsten worden 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 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 huurinkomsten 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 in het jaar van oprichting 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>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	70.745.000	72.445.000
Investerings	153.672	180.626
Herwaarderingen	-	-1.880.626
Desinvesteringen	-70.898.672	-
	<hr/>	<hr/>
Boekwaarde per 31 december	-	70.745.000

Het vastgoed is in 2023 verkocht en geleverd.

Vorderingen [2]

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
Handelsdebiteuren		
Debiteuren	3.158	32.646
Voorziening oninbare debiteuren	-	-14.049
	<hr/> 3.158	<hr/> 18.597

Vorderingen op verbonden partijen

Rekening-courant Stichting IMMO Huurwoningfonds Nederland	<hr/> 691	<hr/> 850
---	------------------	------------------

Overige vorderingen

Nog te ontvangen rente	3.291	14
Depot notaris	142.865	-
Te verrekenen service- en stookkosten	12.567	75.263
Nog te ontvangen bedragen verkoop vastgoed	128.041	-
	<hr/> 286.764	<hr/> 75.277

Overlopende activa

Vooruitbetaalde verzekeringen	<hr/> 20.187	<hr/> 9.105
-------------------------------	---------------------	--------------------

De vorderingen hebben een verwachte resterende looptijd van ten hoogste 1 jaar.

IMMO Huurwoningfonds Nederland (FGR) te Eindhoven

OVERIGE ACTIVA [3]

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
Liquide middelen		
ING bank	<u>3.010.428</u>	<u>1.452.397</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van het fonds.

IMMO Huurwoningfonds Nederland (FGR) te Eindhoven

Passief

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
Fondsvermogen [4]		
Participatiekapitaal	2.898.000	23.000.000
Herwaarderingsreserve	-	21.175.964
Overige reserves	18.905.526	-1.402.365
Onverdeeld resultaat	-18.654.813	185.327
	<u>3.148.713</u>	<u>42.958.926</u>

Meerjarenoverzicht

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€	€
Intrinsieke waarde van het beleggingsfonds einde boekjaar	3.148.713	42.958.926	44.199.599
Aantal participaties einde boekjaar	4.600	4.600	4.600
Intrinsieke waarde per participatie einde boekjaar	<u>685</u>	<u>9.339</u>	<u>9.609</u>

Voorstel bestemming resultaat over 2023

Voorgesteld wordt om het resultaat ad -€18.654.813 te onttrekken aan de overige reserves. In 2023 is een uitkering van €1.053.400 beschikbaar gesteld ten laste van de overige reserves. Dit bedrag is in 3 termijnen, april, juli en oktober 2023 uitgekeerd.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Participatiekapitaal		
Stand per 1 januari	23.000.000	23.000.000
Mutatie	-20.102.000	-
Stand per 31 december	<u>2.898.000</u>	<u>23.000.000</u>

Het participatiekapitaal van de Participanten bestaat ultimo 2023 uit 4.600 Participaties van €630 (2022: €5.000) elk.

Herwaarderingsreserve

Stand per 1 januari	21.175.964	23.056.590
Mutatie	-21.175.964	-1.880.626
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>21.175.964</u>

IMMO Huurwoningfonds Nederland (FGR) te Eindhoven

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	-1.402.365	-12.511.878
Bestemming resultaat vorig boekjaar	185.327	10.654.887
Uitkering aan participanten	-1.053.400	-1.426.000
Mutatie herwaarderingsreserve	21.175.964	1.880.626
Stand per 31 december	<u>18.905.526</u>	<u>-1.402.365</u>

Toelichting overige reserves

	Uitkeringen aan Participanten	Herwaar- derings reserve	Resultaat	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari	-7.541.700	-21.175.964	27.315.299	-1.402.365
Uitkering aan participanten	-1.053.400	-	-	-1.053.400
Mutatie herwaardering	-	21.175.964	-	21.175.964
Bestemming resultaat vorig boekjaar	-	-	185.327	185.327
Stand per 31 december	<u>-8.595.100</u>	<u>-</u>	<u>27.500.626</u>	<u>18.905.526</u>

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Onverdeeld resultaat		
Stand per 1 januari	185.327	10.654.887
Resultaat boekjaar	-18.654.813	185.327
Bestemming resultaat vorig boekjaar	-185.327	-10.654.887
Stand per 31 december	<u>-18.654.813</u>	<u>185.327</u>

IMMO Huurwoningfonds Nederland (FGR) te Eindhoven

LANGLOPENDE SCHULDEN [5]

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen		
Hypothecaire lening Berlin Hyp AG	-	27.972.725
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
<i>Verloopoverzicht hypothecaire lening Berlin Hyp AG</i>		
Hoofdsom hypothecaire lening	30.500.000	30.500.000
Cumulatieve aflossingen hypothecaire lening	<u>-30.500.000</u>	<u>-2.096.875</u>
	-	28.403.125
Transactiekosten financiering	-222.264	-222.264
Ten laste gebracht van resultaat (cumulatief)	222.264	173.114
Aflossingsverplichting hypothecaire lening	-	<u>-381.250</u>
Langlopend deel per 31 december	<u> </u>	<u>27.972.725</u>

De hypothecaire lening van het Fonds is in 2023 volledig afgelost.

KORTLOPENDE SCHULDEN [6]

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen		
Aflossingsverplichtingen komend boekjaar	-	381.250
	<u> </u>	<u> </u>
Crediteuren		
Crediteuren	<u>6.526</u>	<u>111.165</u>
Omzetbelasting		
Omzetbelasting	<u> </u>	<u>3.160</u>

IMMO Huurwoningfonds Nederland (FGR) te Eindhoven

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
Overige schulden		
Waarborgsommen	-	319.171
Nog te betalen beheervergoeding	-	59.191
Nog te betalen uitkering aan participanten	-	356.500
Nog te betalen accountantskosten	15.815	14.375
Nog te betalen taxatiekosten	-	25.000
Nog te betalen prestatievergoeding	-	83.529
Nog te betalen onderhoudskosten	150.174	-
	<u>165.989</u>	<u>857.766</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.

Overlopende passiva

Vooruitontvangen huren	-	<u>16.234</u>
------------------------	---	---------------

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

Risico beheer

- 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 overige kortlopende financiële verplichtingen.

IMMO Huurwoningfonds Nederland (FGR) te Eindhoven

2.6 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Opbrengsten uit beleggingen [7]		
- in terreinen en gebouwen		
Opbrengsten	<u>2.983.734</u>	<u>3.842.475</u>
- in andere beleggingen		
Rentebaten	<u>17.821</u>	<u>88</u>
<i>Specificatie van de opbrengsten:</i>		
Huuropbrengsten	2.650.708	3.487.900
Voorschotten service- en stookkosten	333.026	349.575
Vergoeding recht van opstal	-	5.000
	<u>2.983.734</u>	<u>3.842.475</u>

De opbrengsten zijn volledig gerealiseerd in Nederland.

Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen [8]

Verkoopopbrengsten terreinen en gebouwen	51.997.643	-
Boekwaarde verkochte terreinen en gebouwen	-70.898.672	-
Verkoopkosten	-1.300.306	-
	<u>-20.201.335</u>	<u>-</u>

In de verkoopkosten zijn €1.300.000 aan vergoedingen opgenomen voor de Beheerder in verband met de gesloten transactieovereenkomst die heeft geleid tot de verkoop van het vastgoed. Deze vergoeding bedraagt 2,5% van de transactiesom.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen [9]

- in terreinen en gebouwen

Herwaardering beleggingen	<u>-</u>	<u>-1.880.626</u>
---------------------------	----------	-------------------

IMMO Huurwoningfonds Nederland (FGR) te Eindhoven

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Lasten in verband met het beheer van beleggingen [10]		
Onroerende zaakbelasting / gemeentelijke heffingen	97.681	127.583
Onroerende zaakbelasting / gemeentelijke heffingen voorgaande jaren	3.249	-
Onderhoudskosten	332.893	306.023
Accountantskosten	15.815	14.425
Kosten externe toezichthouder / Bewaarder (AIFMD)	18.195	16.731
Taxatiekosten	-	25.000
Taxatiekosten voorgaande jaren	-18.950	-
Service- en stookkosten	345.193	366.801
Zakelijke verzekeringen	28.646	36.016
Aandeel in de kosten van Stichting Bewaarder	2.660	2.509
Advieskosten	1.292	27.885
Afboekingen en kosten huurvorderingen	3.828	5.104
Afrekeningen service- en stookkosten en correctie waarborgsommen voorgaande jaren	-	-63.563
Beheervergoeding Beheerder inzake Fondsbeheer	2.647	3.492
Vergoeding property management	106.898	189.100
Inbeheername fee	22.688	-
Prestatievergoeding leegstand en debiteurenrisico	-	83.530
Prestatievergoeding leegstand en debiteurenrisico voorgaand jaar	-1.762	-1.231
Kosten AFM en Kamer van Koophandel	3.536	6.974
Overige lasten	5.750	5.276
	<u>970.259</u>	<u>1.151.655</u>

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 2023 een honorarium van €15.815 (2022: €14.425). De accountantskosten hebben uitsluitend betrekking op de controle van de jaarrekening.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Beheerskosten en rentelasten [11]		
Beheervergoeding Beheerder inzake vastgoed beheer	62.734	80.191
Rente hypothecaire financiering	371.625	506.953
Amortisatie transactiekosten financiering	49.150	31.752
Bankkosten	1.265	1.322
Rentelasten rekening-courant bank	-	4.737
	<u>484.774</u>	<u>624.955</u>

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 22,23% (2022: 2,05%).

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	699.967	=	22,23%
	<hr/>		
Intrinsieke waarde	3.148.713		

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 2023 ten laste van het Fonds gekomen bewaarloon van de Bewaarder bedraagt €18.195 (2022: €16.731).

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 beleidsbepalende 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 beheervergoeding van 2,3% van de Bruto-huuropbrengsten ontvangen ad €62.734 (2022: €80.191) en 0,1% van de Bruto-huuropbrengsten ad €2.647 (2022: €3.492) voor het beheer van het Fonds.

IMMO Huurwoningfonds Nederland (FGR) te Eindhoven

Begeleiding verkoop: in de verkoopkosten vastgoedportefeuille, zoals opgenomen onder de gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen, is in 2023 een bedrag ad €1.300.000 (2022: €0) opgenomen als vergoeding in verband met kosten gemaakt ten behoeve van de verkoop. De Beheerder heeft de begeleiding van de verkoop van het vastgoed uitgevoerd.

In 2023 heeft het Fonds van Holland Immo Group B.V. een bijdrage ad €108.572 (2022: €0) inzake de verkoopopbrengst van het vastgoed ontvangen.

Gebeurtenissen na balansdatum

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

Eindhoven, 1 mei 2024

De Beheerder

Holland Immo Group Beheer B.V.

drs. P.E.J. Helfrich MSRE

mr. G.H.P. Hupkens

mr. B.T.J. Pierik

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 vertegenwoordiging van het Fonds berust bij Holland Immo Group Beheer B.V. in zijn hoedanigheid van Beheerder en bij Stichting IMMO Huurwoningfonds Nederland in haar hoedanigheid van de juridisch eigenaar van de activa van het Fonds. Voor besluiten welke zijn genoemd in artikel 13 lid 2 van de Fondsvoorwaarden van het Fonds, heeft de Beheerder goedkeuring nodig van de Algemene Vergadering van Participanten.

3.3 Belangen van bestuurders

Gedurende 2023 hadden de bestuurders van de Beheerder van het Fonds 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 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van IMMO Huurwoningfonds Nederland (FGR) 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 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en met de vereisten voor de jaarrekening gesteld krachtens de Wet op het financieel toezicht.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2023.
2. De winst-en-verliesrekening over 2023.
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.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang op de jaarrekening die het gevolg is van fraude.

Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in het fonds en haar omgeving, de componenten van het interne-beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop de beheerder inspeelt op frauderisico's en het interne-beheersingssysteem monitort, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne-beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne-beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

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

Het door ons geïdentificeerde frauderisico (doorbreken van functiescheiding door de beheerder) en de uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

- Het toetsen of specifieke journaalboekingen en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het toetsen of specifieke (op basis van fraudekarakteristieken) journaalboekingen die gedurende het boekjaar zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van de beheerder bij het maken van de in de jaarrekening opgenomen schattingen.
- Het beoordelen van eventuele significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van IMMO Huurwoningfonds Nederland (FGR).

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

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij de beheerder.

Wij hebben geëvalueerd of de keuze en toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving door de beheerder het fonds, met name die welke betrekking hebben op subjectieve waarderingen en complexe transacties, mogelijk wijzen op frauduleuze financiële verslaggeving.

Wij hebben geëvalueerd of de oordeelsvormingen en beslissingen van de beheerder bij het maken van de in de jaarrekening opgenomen schattingen wijzen op een mogelijke tendentie bij de beheerder van het fonds die mogelijk een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude. De oordeelsvormingen, schattingen en veronderstellingen die mogelijk een belangrijke invloed hebben op de jaarrekening zijn toegelicht in hoofdstuk 'Grondslagen voor de balanswaardering en de resultaatbepaling' van de jaarrekening. Wij hebben een retrospectieve beoordeling uitgevoerd van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van de beheerder met betrekking tot significante schattingen die in de jaarrekening van het voorgaande boekjaar zijn opgenomen.

Voor transacties met verbonden partijen zoals de bezoldiging beheerder en overige vergoedingen aan de beheerder en/of initiatiefnemer hebben wij beoordeeld of de zakelijke beweegredenen voor de transacties doen vermoeden dat ze mogelijk zijn aangegaan met het oog op frauduleuze financiële verslaggeving of het verhullen van een oneigenlijke toe-eigening van activa.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Controleaanpak naleving van wet- en regelgeving

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op het fonds door inlichtingen in te winnen bij de beheerder en besprekingen met de externe bewaarder. Voor zover materieel voor de jaarrekening, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en rekening houdende met het feit dat het effect van niet-naleving van wet- en regelgeving aanzienlijk varieert, de volgende wet- en regelgeving overwogen: wet financieel toezicht, en regelgeving voor financiële verslaggeving, de vereisten in het kader van Titel 9 van Boek 2 BW aangemerkt als wet- en regelgeving met een directe invloed op de jaarrekening.

Wij hebben voldoende en geschikte controle-informatie verkregen omtrent het naleven van de bepalingen van die wet- en regelgeving die gewoonlijk wordt geacht van directe invloed te zijn op de jaarrekening.

Daarnaast is IMMO Huurwoningfonds Nederland (FGR) onderworpen aan overige wet- en regelgeving waarvan de gevolgen van niet-naleving een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de jaarrekening, bijvoorbeeld ten gevolge van boetes of rechtszaken.

Gezien de aard van de activiteiten van het fonds en de complexiteit van deze overige wet- en regelgeving bestaat het risico dat niet wordt voldaan aan de vereisten van deze wet- en regelgeving.

Ten aanzien van deze wet- en regelgeving die geen direct effect hebben op de vaststelling van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening, zijn onze werkzaamheden beperkter. Naleving van wet- en regelgeving kan van fundamenteel belang zijn voor de operationele aspecten van het fonds, voor de mogelijkheid van het fonds om haar activiteiten voort te zetten, dan wel voor het voorkomen van sancties van materieel belang (bijv. het naleven van de voorwaarden van een vergunning voor het uitvoeren van een activiteit); niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de jaarrekening. Onze verantwoordelijkheid is beperkt tot het uitvoeren van gespecificeerde controlewerkzaamheden ter bevordering van het identificeren van niet-naleving van wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening. Onze werkzaamheden ter bevordering van het identificeren van gevallen van niet-naleving van overige wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening, zijn beperkt tot (i) de beheerder vragen of het fonds dergelijke wet- en regelgeving naleeft; (ii) de eventuele correspondentie met de desbetreffende vergunningverlenende of regelgevende of toezichthoudende instanties inspecteren.

Uiteraard zijn wij gedurende de controle alert op indicaties van (vermoedens van) niet-naleving van wet- en regelgeving.

Ten slotte hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen van de beheerder dat alle bekende gevallen van niet-naleving of vermoede niet-naleving van wet- en regelgeving, ons ter kennis zijn gebracht.

Wij hebben geen vermoedens van niet-naleving van wet- en regelgeving geïdentificeerd.

Controleaanpak continuïteit

De beheerder heeft de jaarrekening opgemaakt uitgaande van de continuïteit van het geheel van de werkzaamheden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening tot en met afwikkeling van het fonds. De beheerder heeft een evaluatie ter afwikkeling van de lopende en toekomstige verplichtingen opgesteld in het kader van de afwikkeling van het fonds. Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van de beheerder te evalueren omvatten onder andere:

- Overwegen of de continuïteitsbeoordeling van de beheerder alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hebben verkregen en de beheerder bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten. De beheerder heeft hierbij onder andere aandacht besteed aan de liquiditeit en liquiditeitsreserve van het fonds en de resterende verplichtingen tot afwikkeling van het fonds.
- Nagaan of de beheerder gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gerede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van het fonds om haar continuïteit te handhaven (hierna: continuïteitsrisico's).
- Evalueren van de verwachte kasstromen vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening tot en met afwikkeling van het fonds, rekening houdend met onze kennis uit de controle.
- Analyseren of de huidige liquiditeiten voor de afwikkeling van het fonds is gewaarborgd.
- Inwinnen van inlichtingen bij de beheerder over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door de beheerder verrichte continuïteitsbeoordeling.

Wij vestigen de aandacht op het onderdeel "Continuïteit" in de toelichting op paginanummer 24 van de jaarrekening, waarin is uiteengezet dat de beheerder voorziet in een ordentelijke afwikkeling van alle verplichtingen van IMMO Huurwoningfonds Nederland (FGR) en past zodoende de bepalingen van RJ 170 "Discontinuïteit en ernstige onzekerheid over de continuïteit" (in het bijzonder alinea 104) toe bij het opmaken van de jaarrekening.

Uit onze werkzaamheden blijkt dat de door de beheerder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

De andere informatie bestaat uit:

- Het verslag van de beheerder.
- 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 voor het verslag van de beheerder en de overige gegevens.

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

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

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

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 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 gereede 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 een 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, 1 mei 2024

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
i: www.hollandimmogroup.nl

