

HALFJAARVERSLAG 2019

**CREDIT
LINKED
BEHEER
B.V.**



GROENWONINGEN FONDS
CREDIT LINKED BEHEER B.V.

Groenwoningen Fonds

Halfjaarcijfers **2019** (niet gecontroleerd door de accountant)

- Fonds
 - Werkmaatschappijen Groenwoningen B.V.
 - Gecombineerde rapportage
-

Omschrijving	Pagina
Halfjaarcijfers Fonds 2019	
1. Introductie Groenwoningen Fonds	5
2. Verslag van de Beheerder	9
3. Balans voor resultaatbestemming Fonds	12
4. Winst-en-verliesrekening Fonds	13
5. Kasstroomoverzicht Fonds	14
6. Toelichting op de halfjaarcijfers Fonds	15
7. Toelichting op de balans Fonds	17
8. Toelichting op de Winst-en-verliesrekening Fonds	21
Halfjaarcijfers samengevoegde Werkmaatschappijen Groenwoningen 2019	
9. Verslag van de beheerder samengevoegde Werkmaatschappijen Groenwoningen	23
10. Samengevoegde Balans voor resultaatbestemming Werkmaatschappijen	25
11. Samengevoegde Winst-en-verliesrekening Werkmaatschappijen	26
12. Samengevoegd Kasstroomoverzicht Werkmaatschappijen	27
13. Toelichting op de samengevoegde halfjaarcijfers Werkmaatschappijen	28
14. Toelichting op de samengevoegde balans Werkmaatschappijen	31
15. Toelichting op de samengevoegde winst-en-verliesrekening Werkmaatschappijen	48
Gecombineerde rapportage eerste halfjaar 2019	
16. Verslag	50
17. Gecombineerde Balans voor resultaatbestemming	52
18. Gecombineerde Winst-en-verliesrekening	53
19. Gecombineerd Kasstroomoverzicht	54
20. Beknopte toelichting	55
21. Toelichting op de gecombineerde Balans	56
22. Toelichting op de gecombineerde Winst-en-verliesrekening	62
Bijlage I. Overzicht woningportefeuille per 30 juni 2019	63

Halfjaarcijfers Groenwoningen Fonds 2019

1. Introductie Groenwoningen Fonds

Het Groenwoningen Fonds (het "Fonds"), opgericht op 25 februari 2016, biedt zowel particuliere beleggers als rechtspersonen de mogelijkheid te beleggen in een portefeuille van duurzame en zeer energiezuinige Nederlandse huurwoningen.

Het Groenwoningen Fonds is door de overheid aangewezen als fiscaal Groenfonds. Het Fonds en haar beheerder staan onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten. De website van het Groenwoningen Fonds is www.groenwoningenfonds.nl

1.1 Het Groenwoningen Fonds

Doelstelling

Het Fonds heeft als doel het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van het vermogen van het Fonds in de Woningportefeuille, die conform de Regeling Groenprojecten 2016 in hoofdzaak uit huurwoningprojecten met een groenverklaring bestaat teneinde de participanten te doen delen in de inkomsten en de vermogenswinsten die voortvloeien uit deze belegging, alles in de ruimste zin.

Beleggingsbeleid

Het Fonds belegt, via meerdere Winstdelende Leningen aan Werkmaatschappijen Groenwoningen (de "Werkmaatschappijen"), voor minimaal 70% in nieuwe complexen van huurwoningen met een groenverklaring (inclusief bijbehorende garages en/of parkeerplaatsen).

Dit betreft zowel gereguleerde, te liberaliseren als vrije sector huurwoningen. De maandelijkse huur ligt tussen € 630 (gereguleerde huurwoningen) en € 1.200 (vrije sector huurwoningen). De nadruk ligt op woningcomplexen met een aankoop prijs tussen € 2.000.000 en € 12.000.000, zodat een goed gespreide woningportefeuille wordt opgebouwd.

Bij voorkeur wordt belegd in grondgebonden woningen, doch appartementen worden zeker niet uitgesloten. Deze voorkeur komt voort uit het feit dat de ontwikkelingen ten aanzien van modulaire bouw en energiereductie van grondgebonden woningen veel verder zijn dan bij appartementen.

Beleggersprofiel

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

Dit product is geschikt voor beleggers die het Prospectus goed begrijpen en:

- die beschikken over een gespreide beleggingsportefeuille.
- met een beleggingshorizon van minimaal vier jaar.
- die voldoende kennis en ervaring hebben op het gebied van (vastgoed)beleggingen.
- die voldoende kennis en ervaring hebben met beleggingen waarbij de beleggingsobjecten deels worden gefinancierd met vreemd vermogen.
- die hun fiscale voordeel voor groene beleggingen nog niet (volledig) hebben benut.

Dit product is ongeschikt voor beleggers:

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

Kenmerken Groenwoningen Fonds

- Verwacht gemiddeld dividend 6,1%, betaling per kwartaal.
- Deelname is mogelijk vanaf € 5.000.
- Defensieve belegging in energiezuinige en duurzame Nederlandse nieuwbouwwoningen.
- Landelijk gespreide vastgoedportefeuille.
- Hypothecaire financiering van maximaal 60%.

Financiering

De aankopen van het Fonds worden deels met eigen vermogen en deels met vreemd vermogen gefinancierd. Het financieringsbeleid is erop gericht zowel de rentelasten als de renterisico's zo veel mogelijk te beperken. De maximale financiering van het Fonds is 60% van de balanswaarde van de aangekochte woningen.

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

Fiscale aspect

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

Participanten/natuurlijke personen

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

Voor groene beleggingen geldt een vrijstelling in de inkomstenbelasting. Voor de berekening van deze vrijstelling kan de belegger in 2019 (boven de algemene heffingsvrijstelling) nog eens maximaal € 58.540 per belastingplichtige (€ 117.080 voor fiscale partners) aan groene beleggingen, zoals participaties in het Fonds, buiten beschouwing laten. Dit geeft de particuliere belegger een fiscaal voordeel van maximaal 1,68% per jaar over de in box 3 buiten beschouwing gelaten groene beleggingen.

Naast bovengenoemde vrijstelling geniet de particuliere belegger daarenboven een heffingskorting in box 1. Deze heffingskorting is 0,7% van de vrijgestelde groene beleggingen in box 3.

Het totale voordeel voor de Nederlandse particuliere belegger bedraagt daarmee maximaal 2,38% over zijn of haar groene beleggingen. Wanneer een particuliere belegger groene beleggingen heeft die de vrijstellingsbedragen overstijgen, dan wordt geen voordeel ontvangen over het meerdere.

Alleen particuliere beleggers waarbij (i) de groene vrijstelling al (deels) is gebruikt, (ii) de belegging wordt gerekend tot het ondernemersvermogen, (iii) waarbij sprake is van een aanmerkelijk belang of (iv) waarbij het resultaat van de belegging in het Fonds valt onder "resultaat uit overige werkzaamheden" profiteren niet (geheel).

Participanten/rechtspersonen

In Nederland gevestigde, aan Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen, participerende rechtspersonen (zoals de N.V. en de B.V.) zijn naar huidig recht in 2019 onderworpen aan vennootschapsbelasting naar een tarief van 19% over de eerste € 200.000 belastbare winst en 25% over het meerdere.

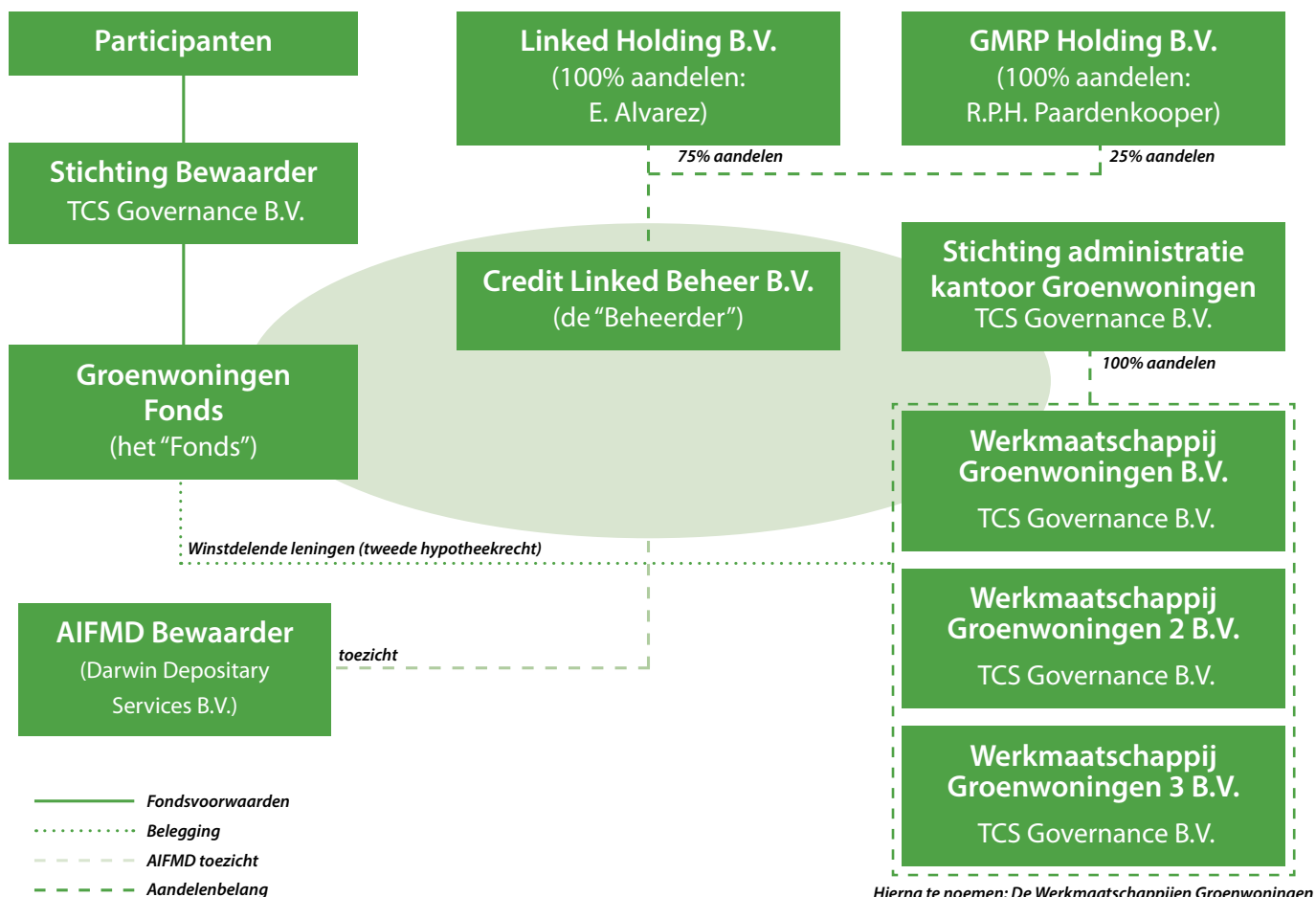
Taxatie van de Woningportefeuille

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

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

1.2 Structuur van het Groenwoningen Fonds

Het Groenwoningen Fonds (het "Fonds"), opgericht op 25 februari 2016, biedt zowel particuliere beleggers als rechtspersonen de mogelijkheid, via de uitgifte van winstdelende leningen, te beleggen in een portefeuille van duurzame en zeer energiezuinige Nederlandse huurwoningen.



Om mogelijke belangenconflicten niet in de hand te werken zijn de aandelen van de Werkmaatschappijen Groenwoningen om niet overgenomen door de nieuwe stichting genaamd Stichting Administratiekantoor Groenwoningen. Deze stichting wordt bestuurd door TCS Governance B.V.. Stichting Administratiekantoor Groenwoningen is houdster van de aandelen van de Werkmaatschappijen en zal ook houdster worden van toekomstig op te richten werkmaatschappijen.

Het Groenwoningen Fonds belegt in winstdelende leningen met de woningportefeuille als onderpand. De woningportefeuille wordt in separate Werkmaatschappijen aangehouden.

In dit halfjaarverslag vindt u achtereenvolgens de jaarrekening van het Groenwoningen Fonds, de samengevoegde jaarrekening van de Werkmaatschappijen Groenwoningen en de gecombineerde jaarcijfers van beiden.

1.3 Credit Linked Beheer B.V. (Beheerder)

De Beheerder van het Fonds is Credit Linked Beheer B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Soest, kantoorhoudende aan de Luitenant Generaal van Heutszlaan 10, 3743 JN Baarn, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 56583656. Credit Linked Beheer B.V. beschikt over een door de AFM verleende vergunning in de zin van artikel 2:65 Wft. De website van de Beheerder is www.clbeheer.nl.

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

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

In 2008 heeft Eduardo Alvarez Linked Holding B.V. en Credit Linked opgericht. Credit Linked richtte zich op beleggingen in de financiering van vastgoed. Credit Linked heeft acht obligatieleningen uitgegeven met een totale grootte van € 12 miljoen. In 2013 werd Credit Linked Beheer B.V. opgericht.



Hans Vorstenbosch (Financieel Directeur) heeft de Hogere Informatica Opleiding aan de Hogeschool Eindhoven (1991) en de eerste MBA module Foundations of Senior Management (1996) aan de University of Milton Keynes (Engeland) succesvol afgerond.

Bij Chevron UK, Rabobank Nederland, IRIS/Robeco en De Veste Fondsbeheer heeft Hans Vorstenbosch relevante werkervaring opgedaan. In 2010 richtte hij Byloshi Investments op en was 5 jaar lang beheerder van het Byloshi Investment Fund.

Félice de Jongh Swemer (Directeur Bedrijfsvoering) is na haar opleiding aan Babson College in 1999 begonnen bij destijds TCN, een beleggende vastgoedontwikkelaar. Ze heeft daar gewerkt aan zowel de financiële kant als de ontwikkelende kant van vastgoed in functies als financieel analiste, projectcoördinator, projectmanager en adviseur en tevens lid van de Investeringscommissie.

Bij het destijds beursgenoteerde USG People heeft ze leiding gegeven aan zowel het vastgoed als facilitaire team. Begin 2018 is ze in dienst getreden bij Credit Linked Beheer om bedrijfsprocessen te optimaliseren en te bewaken, verantwoording aan de AFM en RvC af te leggen, en bedrijfsprocessen waar wenselijk te in- danwel outsourcen.



Raad van Commissarissen (van de Beheerder)

Op 11 september 2018 is de Raad van Commissarissen opgericht. De AFM heeft de drie leden van de RvC getoetst en goedgekeurd. De Raad van Commissarissen bestaat uit de heren R.P.H. Paardenkooper, mede-oprichter Credit Linked Beheer B.V., S.W.M.M. Maassen (voormalig lid van het investment team van NPM Capital en vervult diverse toezichthoudende functies) en P.P.M. Valk (voormalig directeur ING Corporate Clients).

2. Verslag van de beheerder

Over het eerste halfjaar 2019 werd door het Fonds een netto resultaat na belastingen behaald van € 925.324. De directie is, gegeven het feit dat het Fonds nog in opbouw is, tevreden met het resultaat. De rendementsprognose is verhoogd van 6,4% (excl. fiscaal voordeel) naar 7,7%. De stijging van 1,3% is de resultante van enerzijds enkele gunstige ontwikkelingen (een lagere kredietopslag en een lagere vergoeding aan de beheerder) en anderzijds de afdracht van vennootschapsbelasting over een deel van de huuropbrengsten. Het Fonds koopt woningprojecten niet zelf, maar stelt winstdelende leningen beschikbaar aan de Werkmaatschappijen voor de aankoop. Omdat het resultaat van het Fonds geen volledig beeld geeft, zijn naast de jaarrekening van het Fonds ook de samengevoegde jaarrekening van de Werkmaatschappijen en de gecombineerde jaarcijfers van het Fonds en de Werkmaatschappijen toegevoegd. Met name de gecombineerde jaarcijfers geven een goed beeld van de resultaten van een belegging in het Groenwoningen Fonds.

De Nederlandse woningmarkt

De transactieprijs van de gemiddeld verkochte woning is in het tweede kwartaal van 2019 uitgekomen op een recordniveau van € 308.000. Dat is 3,4% meer dan zes maanden eerder. Deze prijsstijging is het gevolg van schaarste op de woningmarkt in Nederland. Er wordt te weinig gebouwd om aan de vraag van woningzoekers te voldoen.

Het aantal huishoudens groeit nog altijd harder dan het aantal nieuwe woningen. Het woningtekort bedraagt nu circa 294.000 woningen. Worden tot 2030 circa 75.000 woningen per jaar gebouwd, dan zal in 2030 het woningtekort zijn teruggelopen tot circa 200.000 woningen. Ondanks diverse initiatieven lijkt het er echter op dat zowel in 2019 en 2020 niet meer dan 65.000 woningen per jaar zullen worden gebouwd.

De Nederlandse grootbanken verwachten dat de huizenprijzen in Nederland in 2019 verder zullen stijgen. ABN AMRO en Rabobank verwachten in 2019 een stijging van 6%, en ING van 4,5%. Voor 2020 wordt een meer beperkte stijging verwacht: ING voorziet een stijging van 2%, ABN AMRO van 3% en de Rabobank is het meest optimistisch met een stijging van 4%.

Emissies

Gedurende de eerste helft van 2019 zijn in totaal 80 participaties teruggekocht en zijn er 283 uitgegeven, waarvan 6 als stockdividend. Per saldo is het aantal uitgegeven participaties hierdoor met 203 toegenomen van 10.735 ultimo naar 10.938 per 30 juni 2019. In het najaar van 2019 zal de derde emissie van het Groenwoningen Fonds worden heropend.

Verstreckte winstdelende leningen

Gedurende het eerste halfjaar van 2019 is voor een totaalbedrag van € 4.050.000 aan winstdelende leningen verstrekt aan de Werkmaatschappijen.

Intrinsieke waarde per participatie

De netto vermogenswaarde per participatie is € 4.865 per 30 juni 2019. Deze waarde is berekend op basis van de gecombineerde balanscijfers van het Fonds en de Werkmaatschappijen per balansdatum en gebaseerd op de waarde van de Woningportefeuille in verhuurde staat op 31 december 2018. Rekeninghoudend met een waardeverandering van 3% gedurende de eerste zes maanden van 2019 leidt dit tot een netto vermogenswaarde van circa € 5.040 per 30 juni 2019.

De netto vermogenswaarde per participatie is derhalve afgenomen met € 131 ofwel 2,63% t.o.v. de netto vermogenswaarde per ultimo 2018, met name omdat er geen rekening is gehouden met de waardeverandering van de woningportefeuille sinds ultimo 2018. Per 30 juni 2019 zijn 10.938 participaties uit gegeven. De handelskoers is constant gebleven op € 5.000.

Resultaatverdeling per participatie over de afgelopen 2 boekjaren

	2016-2017	2018	1e half jaar 2019
Gemiddeld aantal participaties	3.625	8.992	10.836
Inkomsten	€ 153	€ 199	128
Waardeverandering beleggingen	€ 133	€ 461	-
Kosten	€ 293	€ 262	127
Resultaat per participatie	€ -7	€ 399	1
Intrinsieke waarde per participatie	€ 4.770	€ 4.996	4.865

Groenstatus

Het Groenwoningen Fonds is per 15 maart 2016 aangewezen als groenfonds. Deze aanwijzing is bevestigd door de Belastingdienst Grote Ondernemingen Amsterdam (BGOA). Voor Nederlandse particuliere beleggers betekent dit in beginsel een belastingvoordeel in zowel box 3, vrijstelling op de vermogensrendementsheffing, als een extra belastingkorting van 0,7% in box 1 over het fiscaal groen belegde vermogen.

Als voorwaarde voor deze groenstatus dient tenminste 70% van het belegde vermogen geïnvesteerd te zijn in groen verklaarde projecten. Dit is het hoofdzakelijkheidsvereiste. Omdat het Fonds allereerst participaties uitgeeft en vervolgens groen verklaarde projecten aankoopt, kon het Fonds in de opstartfase nog niet voldoen aan het hoofdzakelijkheidsvereiste. Derhalve maakt het Fonds gebruik van de ingroeiregeling. Volgens deze ingroeiregeling mag gedurende de eerste twee jaar na aanwijzing als Groenfonds het percentage aan activa met een groenverklaring neerwaarts afwijken van de bovengenoemde 70%. In februari en maart 2017 voldeed het Fonds al even aan de 70% norm. Door de instroom van gelden uit de tweede emissie zakte dit percentage weer onder de 70%. Sinds december 2017 voldoet het Fonds structureel aan het hoofdzakelijkheidsvereiste.

Risicomanagement

De beheerder volgt dagelijks de geldstromen, de dekking van de rentelasten, de verhouding tussen financiering en het totale vermogen, alsmede de looptijden van de rentedragende verplichtingen in relatie tot de ratio's van het financiële beleid. Eventuele risico's met betrekking tot solvabiliteit, liquiditeit, rente en marktprijzen zijn hierdoor onder controle. Het Fonds is niet gevoelig voor valutaschommelingen, alle transacties vinden alleen plaats in euro's.

Verklaring omtrent bedrijfsvoering

De Beheerder verklaart dat hij voor het Fonds beschikt over een beschrijving van de inrichting van de bedrijfsvoering die voldoet aan de vereisten uit de Wft en dat de bedrijfsvoering van de beleggingsinstelling effectief en overeenkomstig de beschrijving functioneert.

Vooruitzichten

In het najaar van 2019 zal de derde emissie van het Groenwoningen Fonds worden heropend. Het aantal beschikbare participaties zal met name afhankelijk zijn van de ontvangen groenverklaringen. Naar verwachting zullen nog, vanwege het hoofdzakelijkheidsvereiste, maximaal 2.600 participaties worden uitgegeven. Gegeven de geobserveerde interesse in het laatste kwartaal van 2018 zal het Groenwoningen Fonds in 2019 slechts enkele weken geopend zijn.

Ondanks de beperkte emissie zal ook in 2019 nog sprake zijn van een minder dan optimale verhouding tussen het ingelegde vermogen en aantal verhuurde woningen, een onvermijdelijke situatie wanneer nieuwbouw woningen worden aangekocht. Dit leidt in 2019 en 2020 tot een lager dan gemiddeld direct rendement, maar door oplopende prijzen op de Nederlandse woningmarkt, zal naar verwachting het dividend gehandhaafd blijven op 5,3%.

In de eerste maanden na 30 juni 2019 zijn al 14 grondgebonden woningen en 49 appartementen gekocht voor een totale investering van € 15,9 miljoen. Dit brengt het totaal aantal woningen in portefeuille per datum van de jaarrekening op 450 woningen.

Woningcomplexen reeds gekocht in 2019

Woningcomplex plaats	Type woningen	Aantal woningen	Aankoopprijs (€)
Oud-Beijerland	grondgebonden	14	€ 4,7 miljoen
Enschede	appartementen	17	€ 3,8 miljoen
Bergen op Zoom	appartementen	32	€ 7,4 miljoen
Totaal			€15,9 miljoen

Voor de projecten te Bergen op Zoom en Enschede zijn zogenaamde Letters of Intent getekend.

Naar verwachting zal in de loop van 2019 nog een aantal interessante woningprojecten worden aangekocht, waardoor de woningportefeuille zal toenemen naar bijna 500 woningen per 31 december 2019.

Baarn, 31 augustus 2019

Was getekend: Credit Linked Beheer B.V.

3. Balans voor resultaatbestemming Fonds

	Noot	30 juni 2019	31 december 2018
ACTIVA		€	€
Beleggingen			
Financiële vaste activa	1	48.650.000	44.600.000
		48.650.000	44.600.000
Vorderingen			
Financiële vlottende activa	2	1.162.416	124.166
Overlopende activa	3	1.280.502	1.280.502
		2.442.918	1.404.668
Overige activa			
Geactiveerde fondskosten	4	2.126.159	2.309.840
Liquiditeiten	5	1.628.826	6.542.749
		3.754.985	8.852.589
TOTAAL ACTIVA		54.847.903	54.857.257
PASSIVA			
Eigen vermogen			
Gestort kapitaal (participaties)	6	10.938.463	10.735.000
Agio reserves		43.753.851	42.940.000
Egalisatie reserve		-1.492.800	-2.649.365
Onverdeeld resultaat		925.324	2.605.893
		54.124.838	53.631.528
Kortlopende schulden			
Crediteuren	7	-	109.126
Overige schulden en overlopende passiva	8	723.065	1.116.603
		723.065	1.225.729
TOTAAL PASSIVA		54.847.903	54.857.257

4. Winst-en-verliesrekening Fonds

	Noot	1 januari t/m 30 juni 2019	2018
OPBRENGSTEN		€	€
Opbrengsten uit beleggingen	9		
Opbrengsten financiële vaste activa		1.562.046	1.969.693
Netto opbrengsten uit beleggingen		1.562.046	1.969.693
Overige renteopbrengsten		-	217.663
TOTAAL OPBRENGSTEN		1.562.046	2.187.356
LASTEN			
Lasten			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	10	320.412	495.262
Afschrijving op fondskosten	4	306.054	361.142
Bankrente en -kosten		10.256	5.561
Totaal lasten		636.722	861.965
Netto resultaat voor winstdelende rente		925.324	1.325.391
Winstdelende rente van Werkmaatschappijen	11	-	1.280.502
Netto resultaat na belastingen		925.324	2.605.893

5. Kasstroomoverzicht Fonds

	1 januari 2019 t/m 30 juni 2019	2018
	€	€
BELEGGINGSACTIVITEITEN		
Netto resultaat na belastingen	925.324	2.605.893
Uitgifte winstdelende leningen	-4.050.000	-16.450.000
Mutatie rekening courant	-1.038.250	4.875.834
Mutatie geactiveerde fondskosten	183.681	-790.889
Mutaties in werkkapitaal:		
- Mutatie overlopende activa	-	-1.191.761
- Mutatie overige schulden en overlopende passiva	-393.537	638.080
- Mutatie crediteuren	-109.126	95.604
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	-4.481.908	-10.217.239
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Uitgifte participaties	1.385.000	17.795.000
Inkoop participaties	-400.000	-365.000
Dividenduitkeringen	-1.417.015	-1.961.259
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-432.015	15.468.741
MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN	-4.913.923	5.251.502
Liquide middelen primo periode	6.542.749	1.291.247
Liquide middelen ultimo periode	1.628.826	6.542.749

6. Toelichting op de halfjaarcijfers Fonds

Algemeen

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

Het Fonds is voor de heffing van inkomstenbelasting, vennootschapsbelasting en dividendbelasting fiscaal transparant. Het Fonds is aangewezen als Groenfonds. De bedragen in deze jaarrekening luiden in euro's, tenzij anders is aangegeven. De in de tabellen opgenomen getallen zijn afgeronde bedragen. Hierdoor kunnen zich afrondingsverschillen voordoen.

Beloning voor de beheerder

Over het eerste halfjaar 2019 heeft de fondsbeheerder (Credit Linked Beheer B.V.) onderstaande beloningen uit het Fonds ontvangen:

Beloning voor de beheerder	Bedrag (€)
Structureringsvergoeding	27.800
Marketingvergoeding	5.482
Beheervergoeding	265.665
Selectie- en acquisitievergoeding	90.250
Totale beloning voor de beheerder	389.197

Over het eerste halfjaar 2019 was de totale bruto beloning aan het personeel van Credit Linked Beheer B.V. (inclusief directie) € 1.008.091, verdeeld over 41 begunstigden. Het vaste bruto loon van de drie beleidsbepalende directieleden bedroeg in totaal € 247.226. Het personeelsbestand van Credit Linked Beheer B.V. is per saldo toegenomen met 11 medewerkers tot een totaal van 41 medewerkers waarvan drie beleidsbepalende directieleden.

Lopende kosten ratio

De lopende kosten ratio over het eerste halfjaar 2019 (inclusief de kosten voor de exploitatie van het vastgoed) is gelijk aan 1,18% (2018: 1,61%). De fondskosten ratio (gelijk aan de lopende kosten ratio exclusief de kosten voor de exploitatie van het vastgoed) komt in 2018 uit op 1,18% (2018: 1,61%).

Deze percentages zijn exact gelijk. De exploitatiekosten van het vastgoed zijn namelijk voor rekening van de Werkmaatschappijen Groenwoningen.

Toegepaste standaarden

Het jaarverslag is opgesteld in overeenstemming met de in Nederland geldende van toepassing zijnde grondslagen voor de financiële verslaggeving, de Wet op het financieel toezicht en het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen zoals opgenomen in Titel 9, Boek 2 BW en in de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving.

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

Activa en passiva

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

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

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

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

Financiële instrumenten

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

Gebruik van schattingen

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

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Financiële vaste en vlottende activa

De financiële vaste activa bestaan uit verstrekte leningen aan de werkmaatschappijen (Werkmaatschappij Groenwoningen B.V. en Werkmaatschappij Groenwoningen 2 B.V.) waarin de exploitatie van het vastgoed is ondergebracht. Financiële vaste en vlottende activa worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde, en vervolgens gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. Indien het effect van waardering tegen geamortiseerde kostprijs immaterieel is, worden vorderingen gewaardeerd tegen nominale waarde.

Geactiveerde kosten Fonds

De oprichtingskosten van het Fonds worden geactiveerd en in een periode van vijf jaar ten laste van het resultaat gebracht. Onder de oprichtingskosten zijn de volgende kosten begrepen; advieskosten (juridisch, fiscaal, financieel, compliance), structureringskosten en kosten voor marketing.

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde, en vervolgens gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. Indien het effect van waardering tegen geamortiseerde kostprijs immaterieel is, worden vorderingen gewaardeerd tegen nominale waarde.

Liquide middelen

De liquide middelen zijn het banksaldo per balansdatum van de enige bankrekening van het Fonds zoals weergegeven op het door de bank verstrekte financieel jaaroverzicht. Er wordt geen geld in contanten aangehouden. De liquide middelen staan ter vrije beschikking van het Fonds.

Voorzieningen

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

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden opgenomen tegen de nominale waarde.

Grondslagen voor de resultaatbepaling

Opbrengsten uit beleggingen

De opbrengsten uit beleggingen worden toegerekend aan de periode waar ze betrekking op hebben.

Belastingen

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

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

Grondslagen van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest zijn opgenomen onder de kasstroom uit beleggingsactiviteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaats vindt, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

7. Toelichting op de balans Fonds

1. Financiële vaste activa

In onderstaand overzicht wordt een nadere uitsplitsing van het totaalbedrag aan per 30 juni 2019 verstrekte leningen weergegeven:

Winstdelende Lening	Boekjaar verstrekking	Uitstaande hoofdsom (€)	Rente	Einddatum lening
Hazerswoude-Dorp / Tiel (1)	2016	720.000	7,2%	11 april 2026
Hazerswoude-Dorp / Tiel (2)	2016	780.000	7,2%	26 april 2026
Dongen (1)	2016	1.880.000	7,2%	26 april 2026
Hazerswoude-Dorp / Tiel (3)	2016	440.000	7,2%	26 mei 2026
Hazerswoude-Dorp / Tiel (4)	2016	200.000	7,2%	2 juni 2026
Dongen (2)	2016	1.320.000	7,2%	24 augustus 2026
Hazerswoude-Dorp / Tiel (5)	2016	360.000	7,2%	1 september 2026
Meppel (1)	2016	500.000	7,2%	13 december 2026
Tholen / Schiedam / Waddinxveen	2017	8.550.000	6,8%	23 februari 2027
Meppel (2)	2017	700.000	6,8%	31 mei 2027
Arnhem	2017	3.150.000	6,8%	29 juni 2027
Molenhoek	2017	1.350.000	6,8%	19 juli 2027
Ede	2017	3.950.000	6,8%	31 augustus 2027
Swalmen	2017	2.100.000	6,8%	25 oktober 2027
Zeeland (gem. Landerd)	2017	1.750.000	6,8%	10 november 2027
Tuk (gem. Steenwijkerland)	2017	400.000	6,8%	29 november 2027
Hazerswoude-Dorp / Tiel (6)	2018	500.000	6,8%	20 september 2028
Oijen (1)	2018	900.000	6,8%	20 september 2028
Steenwijk-Tuk (2)	2018	700.000	6,4%	8 februari 2028
Steenwijk-Tuk (3)	2018	1.000.000	6,8%	20 september 2028
Ewijk (1)	2018	1.800.000	6,8%	20 september 2028
Hilvarenbeek (1)	2018	800.000	6,8%	20 september 2028
Hilvarenbeek (2)	2018	400.000	6,4%	29 november 2028
Haelen (1)	2018	1.200.000	6,4%	29 november 2028
Helvoirt (1)	2018	900.000	6,4%	29 november 2028
Steenbergen (1)	2018	2.850.000	6,4%	26 december 2028
Emmen (1)	2018	5.400.000	6,4%	26 december 2028
Zevenaar (1)	2019	2.550.000	6,0%	15 maart 2029
Zeist (1)	2019	1.500.000	6,0%	16 mei 2029
Totaal		48.650.000		

Zoals uit bovenstaand overzicht blijkt is gedurende het eerste halfjaar 2019 voor een bedrag van € 4.050.000 aan winstdelende leningen verstrekt aan de Werkmaatschappijen.

De vaste (oplopende) rentevergoeding op de winstdelende leningen is gelijk aan 6% gedurende het kalenderjaar waarin de Winstdelende Lening is afgesloten en loopt in de volgende drie kalenderjaren jaarlijks met 0,4% op. Gedurende de resterende looptijd van de winstdelende lening blijft de rente gelijk aan 7,2%. De rente wordt elke drie maanden uitgekeerd, voor het eerst op de ultimo van het kalenderkwartaal waarin de betaling van de aankoop van woningen heeft plaatsgevonden.

De rentepercentages genoemd in bovenstaande tabel zijn de percentages die gelden in 2019. De in 2018 verstrekte leningen ten behoeve van Hazerswoude-Dorp / Tiel (6), Oijen (1), Steenwijk-Tuk (3), Ewijk (1) en Hilvarenbeek (1) dienen ter herfinanciering van het tot alsdan bestaande krediet in rekening-courant ad. € 5.000.000, hierover is in afwijking van bovenstaande een startrente van 6,4% overeengekomen.

Zolang minimaal één Winstdelende Lening nog niet in zijn geheel is afgelost, is het Fonds gerechtigd tot een variabele rentevergoeding gelijk aan 75% van de bruto jaarwinst van de Werkmaatschappijen. In de eerste twaalf maanden na de eerste uitgifte is de variabele rentevergoeding gelijk aan 100% van de bruto jaarwinst van de Werkmaatschappijen.

De winstdelende leningen worden beheerst door Nederlands recht. De Stichting Bewaarder houdt via de Winstdelende Leningen het tweede hypotheekrecht op de Woningportefeuille.

2. Financiële vlottende activa

De post financiële vlottende activa kan als volgt worden gespecificeerd:

Omschrijving	30-06-2019 (€)	31-12-2018 (€)
Rekening-courant Werkmaatschappij Groenwoningen 3 B.V.	38.250	-
Rekening-courant Werkmaatschappij Groenwoningen 2 B.V.	1.124.166	124.166
Totaal	1.162.416	124.166

Over het gemiddelde saldo in rekening-courant wordt geen interest berekend.

3. Overlopende activa

De post overlopende activa kan als volgt worden gespecificeerd:

Omschrijving	30-06-2019 (€)	31-12-2018 (€)
Nog te ontvangen rente winstdelende leningen	1.280.502	1.280.502
Totaal	1.280.502	1.280.502

4. Geactiveerde fondskosten

Omschrijving	30-06-2019 (€)	31-12-2018 (€)
Saldo geactiveerde fondskosten primo periode	2.309.840	1.518.951
Geactiveerde kosten	122.373	1.152.031
Afschrijving geactiveerde kosten	-306.054	-361.142
Totaal	2.126.159	2.309.840

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

5. Liquiditeiten

Het gehele saldo aan liquiditeiten wordt aangehouden als rekening-courant. Alle bankrekeningen staan op naam van Stichting Bewaarder Groenwoningen. De liquiditeiten dienen voornamelijk ter dekking van huidige en toekomstige betalingsverplichtingen uit hoofde van aangegane woningaankopen. Daarnaast wordt een deel van de liquiditeiten gereserveerd in verband met de flexibiliteit van het Fonds, (interim)dividenduitkeringen en de mogelijke inkoop van participaties.

6. Eigen vermogen

In onderstaand overzicht is het verloop van het eigen vermogen weergegeven:

Omschrijving	Gestort kapitaal (€)	Agio reserve (€)	Egalisatie reserve (€)	Onverdeeld resultaat (€)	Totaal (€)
Stand per 1 januari 2019	10.735.000	42.940.000	-2.649.365	2.605.893	53.631.528
Mutatie uit resultaatverdeling	-	-	2.605.893	-2.605.893	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	925.324	925.324
Uitgegeven participaties	277.000	1.108.000	-	-	1.385.000
Uitgekeerd stockdividend	6.463	25.851	-	-	32.314
Dividenduitkering	-	-	-1.449.328	-	-1.449.328
Terugkoop participaties	-80.000	-320.000	-	-	-400.000
Stand per 30 juni 2019	10.938.463	43.753.851	-1.492.800	925.324	54.124.838

Het Fonds is groeiende en de Woningportefeuille is nog in opbouw. Hierdoor zal tot eind 2020 sprake zijn van een mogelijk lager direct resultaat dan het geprognosticeerde dividend. Dit wordt veroorzaakt door het feit dat met name tot eind 2020 niet alle aangekochte woningen zijn opgeleverd en derhalve geen bijdrage leveren aan het resultaat van het Fonds. Het Fonds streeft evenwel naar een evenwichtige ontwikkeling van de dividenduitkeringen.

Hierdoor zal het Fonds mogelijk tijdelijk een hoger dividend uitkeren dan het resultaat van het Fonds. Dit leidt tot een lagere liquiditeitspositie en een afname van de Netto Vermogenswaarde van het Fonds. Om het verschil tussen de voor uitkering vatbare resultaten en dividenduitkeringen tot uiting te brengen is een Egalisatie reserve gevormd.

Onderstaande tabel toont het verloop van de intrinsieke waarde per participatie over de afgelopen 3 jaar:

Verloop intrinsieke waarde over laatste 3 jaar	30 juni 2019	2018	2016-2017
Intrinsieke waarde Fonds (€)	54.124.838	53.631.528	35.556.894
Aantal uitstaande participaties	10.938	10.735	7.249
Intrinsieke waarde per participatie (€)	4.948	4.996	4.905

7. Crediteuren

De crediteuren bestaan uit de volgende posten:

Omschrijving	30-06-2019 (€)	31-12-2018 (€)
Marketingkosten Excellent Fondsen	-	101.882
Accountantskosten	-	7.244
Totaal	-	109.126

8. Overige schulden en overlopende passiva

De overige schulden en overlopende passiva bestaan uit de volgende posten:

Omschrijving	30-06-2019 (€)	31-12-2018 (€)
Uit te keren (cash)dividend einde verslag periode	707.399	520.371
Nog te betalen kosten	15.666	596.232
Totaal	723.065	1.116.603

Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Sinds 1 januari 2018 is de financiële administratie van het Fonds uitbesteed aan TCS Fund Services. De jaarlijkse kosten voor het voeren van de financiële administratie zijn in eerste instantie gebaseerd op het aantal benodigde manuren. De kosten zijn echter gemaximeerd op basis van de grootte van het fondsvermogen. Over het eerste halfjaar 2019 bedroegen deze kosten € 25.883.

Gebeurtenissen na 30 juni 2019

Sinds 30 juni 2019 zijn drie projecten aangekocht. Voor de projecten te Bergen op Zoom en Enschede zijn zogenaamde Letters of Intent getekend.

Woningcomplex plaats	Type woningen	Aantal woningen	Aankoopprijs (€)
Oud-Beijerland	grondgebonden	14	€ 4,7 miljoen
Enschede	appartementen	17	€ 3,8 miljoen
Bergen op Zoom	appartementen	32	€ 7,4 miljoen
Totaal			€15,9 miljoen

In juli zijn tevens twee financiering overeengekomen voor de woningen in Zeist en Schiedam ter grootte van respectievelijk € 2,3 miljoen (rente van 2,45%, 7 jaar rentevast) en € 2,5 miljoen (rente van 2,28%, 5 jaar rentevast). De financiering voor de woningen in Ewijk is verlengd (rente van 2,28%, 5 jaar rentevast).

8. Toelichting op de Winst-en-verliesrekening Fonds

9. Opbrengsten

Omschrijving	1 januari t/m 30 juni 2019 (€)	2018 (€)
Rente opbrengst winstdelende leningen	1.562.046	1.969.693
Rente opbrengst rekening-courant Werkmaatschappij Groenwoningen B.V.	-	217.663
Totaal opbrengsten	1.562.046	2.187.356

10. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

De lasten in verband met het beheer van beleggingen bestaat uit de volgende posten:

Lasten in verband met het beheer van beleggingen	1 januari t/m 30 juni 2019 (€)	2018 (€)
Senior beheervergoeding aan Credit Linked Beheer B.V.	265.665	385.157
Advieskosten	1.642	29.154
Toezichtkosten aan AIFMD Bewaarder	20.570	26.015
Bestuurskosten van Stichting Bewaarder Groenwoningen	6.610	16.928
Algemene administratiekosten	25.894	27.764
Accountantskosten	-	8.004
Notariskosten	-	1.512
Overige algemene kosten	31	728
Totale lasten in verband met het beheer van beleggingen	320.412	495.262

11. Winstdelende rente van Werkmaatschappijen

Conform verwoord en vastgelegd in het prospectus van het Groenwoningen Fonds is het Fonds gerechtigd tot een variabele rentevergoeding over de uitstaande winstdelende leningen voor zover minimaal één leningdeel nog niet in zijn geheel is afgelost. Deze variabele rentevergoeding is gelijk aan 75% van de bruto jaarwinst van de Werkmaatschappijen. Over 2018 is deze berekend op basis van het gecumuleerde positieve netto resultaat van de Werkmaatschappijen Groenwoningen B.V., dus na aftrek van het nettoverlies over de startperiode 2 februari 2016 tot en met 31 december 2017 ad. € -978.018. De winstdeling wordt vastgesteld bij het opstellen van de jaarcijfers.

Halfjaarcijfers

SAMENGEVOEGDE WERKMAATSCHAPPIJEN GROENWONINGEN 2019

9. Verslag van de beheerder van de samengevoegde Werkmaatschappijen Groenwoningen

Over het eerste halfjaar 2019 werd door Werkmaatschappijen Groenwoningen (de “Werkmaatschappijen”) een netto resultaat na belastingen behaald van -€ 912.720.

De Nederlandse woningmarkt

De transactieprijs van de gemiddeld verkochte woning is in het tweede kwartaal van 2019 uitgekomen op een recordniveau van € 308.000. Dat is 3,4% meer dan zes maanden eerder. Deze prijsstijging is het gevolg van schaarste op de woningmarkt in Nederland. Er wordt te weinig gebouwd om aan de vraag van woningzoekers te voldoen.

Het aantal huishoudens groeit nog altijd harder dan het aantal nieuwe woningen. Het woningtekort bedraagt nu circa 294.000 woningen. Worden tot 2030 circa 75.000 woningen per jaar gebouwd, dan zal in 2030 het woningtekort zijn teruggelopen tot circa 200.000 woningen. Ondanks diverse initiatieven lijkt het er echter op dat zowel in 2019 en 2020 niet meer dan 65.000 woningen per jaar zullen worden gebouwd.

De Nederlandse grootbanken verwachten dat de huizenprijzen in Nederland in 2019 verder zullen stijgen. ABN AMRO en Rabobank verwachten in 2019 een stijging van 6%, en ING van 4,5%. Voor 2020 wordt een meer beperkte stijging verwacht: ING voorziet een stijging van 2%, ABN AMRO van 3% en de Rabobank is het meest optimistisch met een stijging van 4%.

Aankopen in boekjaar 2019

In de eerste zes maanden van 2019 zijn 31 woningen aangekocht. Per balansdatum bestond de woningportefeuille van de werkmaatschappijen samen uit 387 woningen.

Financiering

Ter financiering van de aankoop van de woningen zijn in de eerste 6 maanden van 2019 een tweetal hypothecaire geldleningen afgesloten voor in totaal € 8,0 miljoen. Op deze leningen is de Debt Service Coverage Ratio (DSCR) convenant van toepassing. De DSCR dient tenminste 1,3 te bedragen. Per 30 juni 2019 voldeed de DSCR portefeuillebreed aan het gestelde convenant.

Risicomanagement

De beheerder volgt dagelijks de geldstromen, de dekking van de rentelasten, de verhouding tussen financiering en het totale vermogen, alsmede de looptijden van de rentedragende verplichtingen in relatie tot de ratio's van het financiële beleid. Eventuele risico's met betrekking tot solvabiliteit, liquiditeit, rente en marktprijzen zijn hierdoor onder controle. Het Fonds is niet gevoelig voor valutaschommelingen, alle transacties vinden alleen plaats in euro's.

Huurders worden vooraf beoordeeld op kredietwaardigheid en betrouwbaarheid. Er zijn interne procedures inzake de incasso van huurvorderingen en de opvolging daarvan.

Renterisico's worden beperkt door de combinatie van langlopende Financieringen en verschillende renteherzieningsdata, waardoor nu wordt geprofiteerd van de lage financieringsrente en later een lange termijn gemiddelde financieringsrente verschuldigd zal zijn.

De beleggingen in de Woningportefeuille van de Werkmaatschappijen zijn onderhevig aan de invloeden van de markt ten aanzien van de waarde van de beleggingen en de markthuurl. Door actief beheer van de Woningportefeuille worden de risico's hierin

dagelijks beoordeeld zodat tijdig op veranderende marktomstandigheden ingespeeld kan worden. De Werkmaatschappijen investeren niet in effecten of andere financiële instrumenten.

Vooruitzichten

Sinds de balansdatum zijn al 14 grondgebonden woningen en 49 appartementen gekocht voor een totale investering van € 15,9 miljoen. Dit brengt het totaal aantal woningen in portefeuille per datum van de jaarrekening op 450 woningen. Naar verwachting zal in de loop van 2019 nog een aantal interessante woningprojecten worden aangekocht, waardoor de woningportefeuille zal toenemen naar bijna 500 woningen per 31 december 2019.

Woningcomplexen reeds gekocht na 30 juni 2019

Sinds 30 juni 2019 zijn drie projecten aangekocht. Voor de projecten te Bergen op Zoom en Enschede zijn zogenaamde Letters of Intent getekend.

Woningcomplex plaats	Type woningen	Aantal woningen	Aankoopprijs (€)
Oud-Beijerland	grondgebonden	14	€ 4,7 miljoen
Enschede	appartementen	17	€ 3,8 miljoen
Bergen op Zoom	appartementen	32	€ 7,4 miljoen
Totaal			€15,9 miljoen

In juli zijn tevens twee financiering overeengekomen voor de woningen in Zeist en Schiedam ter grootte van respectievelijk € 2,3 miljoen (rente van 2,45%, 7 jaar rentevast) en € 2,5 miljoen (rente van 2,28%, 5 jaar rentevast). De financiering voor de woningen in Ewijk is verlengd (rente van 2,28%, 5 jaar rentevast). Naar verwachting zal in de loop van 2019 nog een aantal interessante woningprojecten worden aangekocht, waardoor de woningportefeuille zal toenemen naar bijna 500 woningen per 31 december 2019.

Baarn, 31 augustus 2019

Was getekend: Credit Linked Beheer B.V.

10. Samengevoegde balans voor resultaatbestemming Werkmaatschappijen

	Noot	30 juni 2019	31 december 2018
ACTIVA		€	€
Beleggingen			
Onroerend goed (huurwoningen)	1	81.732.229	64.176.889
		81.732.229	64.176.889
Vorderingen			
Overlopende activa	2	61.779	342.614
		61.779	342.614
Overige activa			
Liquiditeiten	3	4.961.498	9.242.281
		4.961.498	9.242.281
TOTAAL ACTIVA		86.755.506	73.761.784
PASSIVA			
Eigen Vermogen	4		
Gestort kapitaal		3	2
Herwaarderingsreserve		4.832.003	4.832.003
Egalisatie reserve		-4.832.003	-1.739.956
Onverdeeld resultaat		-912.720	-3.092.047
		-912.717	2
Langlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen	5	31.896.311	24.335.811
Winstdelende leningen	6	48.650.000	44.600.000
		80.546.311	68.935.811
Kortlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen	7	2.304.250	2.160.750
Schulden aan groepsmaatschappijen	8	1.162.416	124.166
Waarborgsommen	9	406.454	292.830
Crediteuren	10	1.753.625	303.926
Overige schulden en overlopende passiva	11	1.495.167	1.944.299
		7.121.912	4.825.971
TOTAAL PASSIVA		86.755.506	73.761.784

11. Samengevoegde winst-en-verliesrekening Werkmaatschappijen

	Noot	1 januari t/m 30 juni 2019	2018
OPBRENGSTEN		€	€
Opbrengsten uit beleggingen			
Bruto huuropbrengsten	12	1.384.245	1.792.893
Exploitatiekosten		-314.534	-435.678
Netto opbrengst uit beleggingen		1.069.711	1.357.215
Niet gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	1	-	4.146.639
Waardeveranderingen beleggingen		-	4.146.639
TOTAAL OPBRENGSTEN UIT BELEGGINGEN		1.069.711	5.503.854
LASTEN			
Lasten			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	13	31.355	101.719
Netto rentelasten leningen	14	1.929.911	2.671.788
Bankrente en -kosten		21.165	44.993
Totaal lasten		1.982.431	2.818.500
Netto resultaat voor winstdelende rente		-912.720	2.685.354
Winstdelende rente aan Groenwoningen Fonds	15	-	1.280.502
Winstdelende rente aan beheerder	16	-	426.834
Totaal winstdelende rente		-	1.707.336
Netto resultaat na belastingen		-912.720	978.018

12. Samengevoegd Kasstroomoverzicht Werkmaatschappijen

	1 januari t/m 30 juni 2019	2018
	€	€
BELEGGINGSACTIVITEITEN		
Netto resultaat na belastingen	-912.720	978.018
Waardeverandering beleggingen	-	-4.146.639
Aankopen onroerend goed inclusief aankoop- en financieringskosten	-17.555.336	-19.874.263
Ontvangen waarborgsommen huur	113.624	159.342
Mutaties in werkkapitaal:		
- Mutaties overlopende activa	280.835	-225.157
- Mutaties overige schulden en overlopende passiva	-449.136	1.683.327
- Mutaties crediteuren	1.449.699	148.225
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	-17.073.034	-21.277.147
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Storting aandelenkapitaal	1	1
Ontvangen winstdelende leningen	4.050.000	16.450.000
Ontvangen langlopende schulden aan kredietinstellingen	8.000.000	15.850.000
Aflossingen langlopende schulden aan kredietinstellingen	-276.000	-295.500
Betaalde afsluitprovisie langlopende schulden	-20.000	-40.500
Afschrijving afsluitprovisie langlopende schulden	-	12.150
Mutatie kortlopende schulden aan groepsmaatschappijen	1.038.250	-4.875.834
Mutatie overige financieringen	-	-61.493
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	12.792.251	27.038.824
MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN	-4.280.783	5.761.677
Liquide middelen primo periode	9.242.281	3.480.604
Liquide middelen ultimo periode	4.961.498	9.242.281

13. Toelichting op de samengevoegde halfjaarcijfers Werkmaatschappijen

Algemeen

De Werkmaatschappijen Groenwoningen ("Werkmaatschappijen") zijn entiteiten die speciaal zijn opgericht voor het houden van de woningportefeuille en de bijbehorende financieringen. De Werkmaatschappijen zijn besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht kantoorhoudende aan de Luitenant Generaal van Heutszlaan 10, 3743 JN Baarn. Per juni 2019 bestaan drie werkzame werkmaatschappijen, te weten Werkmaatschappij Groenwoningen B.V. (statutair gevestigd te Soest), Werkmaatschappij Groenwoningen 2 B.V. (statutair gevestigd te Baarn) en Werkmaatschappij Groenwoningen 3 B.V. (statutair gevestigd te Baarn) ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder respectievelijk nummer 652363386, 73083089 en 74010689.

De bedragen in deze jaarrekening luiden in euro's, tenzij anders is aangegeven. De in de tabellen opgenomen getallen zijn afgeronde bedragen. Hierdoor kunnen zich afrondingsverschillen voordoen.

Lopende kosten ratio

De lopende kosten ratio over het eerste halfjaar 2019 (inclusief de kosten voor de exploitatie van het vastgoed) is gelijk aan 0,75% (2018: 1,31%). De fondskosten ratio (gelijk aan de lopende kosten ratio exclusief de kosten voor de exploitatie van het vastgoed) komt in 2018 uit op 0,11% (2018: 0,33%). Beide ratio's zijn berekend op basis van de verkregen winstdelende leningen.

Toegepaste standaarden

Het jaarverslag is opgesteld in overeenstemming met de in Nederland geldende van toepassing zijnde grondslagen voor de financiële verslaggeving, zoals opgenomen in Titel 9, Boek 2 BW en in de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving.

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

Activa en passiva

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

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

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

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

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben.

Financiële instrumenten

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

Gebruik van schattingen

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

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Beleggingen

De beleggingen worden gewaardeerd tegen marktwaarde. De aankoopkosten van de beleggingen worden geactiveerd in het jaar van aankoop. Aankoopkosten worden verwerkt als onderdeel van de verkrijgingsprijs en maken onderdeel uit van de balanswaardering in het jaar van aankoop. Na de eerste opname worden de beleggingen tegen marktwaarde gewaardeerd. Beleggingen die per balansdatum nog in aanbouw zijn, worden gewaardeerd op basis van de getaxeerde waarde, waarbij waardemutaties zijn verantwoord naar rato van de voortgang van de bouw rekening houdend met eventuele vooruitbetaling van termijnen.

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

Teneinde de marktwaarde vast te stellen zijn de volgende rekenmethodieken gehanteerd:

- Comparatieve methode, waarbij verkooptransacties en/of verhuurtransacties met betrekking tot soortgelijke objecten met elkaar worden vergeleken.
- Markthuurkapitalisatie methode, waarbij aan de hand van de bruto markthuur van de gebruiksoppervlakten van de woningen, verminderd met onder andere de exploitatielasten een onder de huidige marktomstandigheden reëel geacht netto rendement wordt bepaald.
- Contante waardemethode (DCF), waarbij toekomstige opbrengsten en uitgaven contant gemaakt naar de waardepeildatum. Het contant maken gebeurt op basis van een door de markt gewenst rendement (gewenste disconteringsvoet). Als benadering voor het gewenste rendement wordt uitgegaan van het gemiddelde rendement op jongste 10-jarige staatsleningen, verhoogd met een risicopremie die afhangt van de mate van risico dat het getaxeerde object oplevert.

Bij een taxatie worden veelal (bijzondere) uitgangspunten en algemene uitgangspunten gehanteerd ten aanzien van (niet-uitputtend) de technische staat, bestemming en gebruik, de huursituatie en duurzaamheid.

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

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde, en vervolgens gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. Indien het effect van waardering tegen geamortiseerde kostprijs immaterieel is, worden vorderingen gewaardeerd tegen nominale waarde.

Liquide middelen

De liquide middelen zijn het banksaldo per balansdatum van de enige bankrekening van de Werkmaatschappijen zoals weergegeven op het door de bank verstrekte financieel jaaroverzicht. Er wordt geen geld in contanten aangehouden. De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de Werkmaatschappijen.

Voorzieningen

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

Schulden aan kredietinstellingen

Schulden aan kredietinstellingen, Financiers en overige rentedragende schulden worden opgenomen tegen geamortiseerde kostprijs. Indien het effect van waardering tegen geamortiseerde kostprijs immaterieel is, worden de schulden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden opgenomen tegen de nominale waarde.

Grondslagen voor de resultaatbepaling**Huuropbrengsten**

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

Exploitatiekosten

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

Grondslagen van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest zijn opgenomen onder de kasstroom uit beleggingsactiviteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaats vindt, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

14. Toelichting op de samengevoegde balans Werkmaatschappijen

1. Onroerend goed (huurwoningen)

De woningen, waarvoor (een deel van de) aankoopprijs is betaald en waarvan de bouw reeds is gestart of voltooid zijn opgenomen tegen de getaxeerde marktwaarde. De overige woningen worden op de balans opgenomen tegen de kosten die gemaakt zijn ter verwerving van het onroerend goed. De marktwaarde representeert het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Met peildatum 31 december 2018 zijn alle woningcomplexen getaxeerd door Cushman & Wakefield. Cushman & Wakefield is een onafhankelijk taxateur die de taxaties heeft uitgevoerd in lijn met de volgende standaarden:

- Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), www.nrvt.nl;
- RICS-taxatiestandaarden (The "Red Book"), laatste versie, www.rics.org;
- International Valuation Standards (IVS), uitgegeven door de International Valuation Standards Council (IVSC), www.ivsc.org;
- European Valuation Standards (EVS) uitgegeven door The European Group of Valuers Associations (TeGoVa), www.tegova.org;
- C&W Global Code of Business Conduct, de interne gedragscode van Cushman & Wakefield, laatste versie;

De bij de waardering gehanteerde rekenmethodieken zijn toegelicht in het voorgaande hoofdstuk, Toelichting op de jaarrekening. De belangrijkste veronderstellingen en specifieke uitgangspunten gehanteerd in de berekening zijn:

- Er is van uitgegaan dat de objecten op peildatum volledig zijn gerealiseerd en opgeleverd en volledig zijn verhuurd tegen marktconforme voorwaarden.
- De woningen zijn gewaardeerd op basis van het markthuurkapitalisatie model.

Woningcomplex	Aantal woningen (€)	Balanswaarde 31 dec 2018 (€)	Investerings (incl. kosten) (€)	Herwaardering (€)	Balanswaarde 30 juni 2019 (€)
Hazerswoude-Dorp	10	2.710.000	-	-	2.710.000
Dongen	14	3.720.000	-	-	3.720.000
Tiel	10	2.430.000	-	-	2.430.000
Meppel	8	1.800.000	-	-	1.800.000
Oijen	6	1.340.000	-	-	1.340.000
Waddinxveen	20	5.600.000	-	-	5.600.000
Tholen	7	1.690.000	-	-	1.690.000
Molenhoek	9	2.190.001	-	-	2.190.001
Arnhem	21	5.150.000	-	-	5.150.000
Zeeland	28	5.900.000	-	-	5.900.000
Steenwijk-Tuk	14	2.850.000	-	-	2.850.000
Swalmen	14	3.070.000	-	-	3.070.000
Ede	42	6.963.101	168.761	-	7.131.862
Ewijk	12	3.080.000	-	-	3.080.000
Schiedam	30	5.539.355	3.222.542	-	8.761.897
Haelen	8	1.910.001	2.541	-	1.912.542
Assen	12	17.090	-	-	17.090
Nijmegen	n.n.b.	2.120	-	-	2.120
Hilvarenbeek Diessen/Esbeek	8	2.070.012	-4.290	-	2.065.722
Helvoirt	6	1.550.001	1.815	-	1.551.816
Hilvarenbeek Haghorst	5	-	594.912	-	594.912
Zevenaar	17	2.012.380	1.733.250	-	3.745.630
Steenbergen	19	2.582.831	2.151.049	-	4.733.880
Emmen	36	-	4.280.524	-	4.280.524
Zeist	10	-	3.872.022	-	3.872.022
Leerdam	21	-	1.532.210	-	1.532.210
TOTAAL	387	64.176.889	17.555.336	-	81.732.229

Van de in bovenstaand overzicht genoemde 387 woningen in de portefeuille zijn er per 30 juni 2019 nog 92 in aanbouw en dus nog niet opgeleverd. Dit betreffen de woningen in de projecten Assen (12), Hilvarenbeek (5), Zevenaar (17), Emmen (36) en Leerdam (21). De waardering van deze woningen in aanbouw heeft plaatsgevonden op basis van de getaxeerde waarde, waarbij waardemutaties zijn verantwoord naar rato van de voortgang van de bouw. De voortgang van de bouw is bepaald op basis van de betaalde termijnen ten opzichte van de totale aankoop- en/of aanneemsom rekening houdend met eventuele vooruitbetaling van termijnen.

Per 30 juni 2019 bedraagt het totaal aan herwaarderingen € 4.629.300. Gedurende de eerste 6 maanden van 2019 heeft geen herwaardering van de woningportefeuille plaats gevonden.

2. Overlopende activa

De overlopende activa bestaan uit:

Omschrijving	30-06-2019 (€)	31-12-2018 (€)
Vooruitbetaalde kosten	-	29.611
Nog te ontvangen bedragen	29.003	26.503
Rekening-courant fondsbeheerder	32.776	281.443
Rekening-courant Groenwoningen Fonds	-	5.057
Totaal	61.779	342.614

Het saldo in rekening-courant fondsbeheerder betreft van de fondsbeheerder (Credit Linked Vastgoed Beheer B.V.) te ontvangen bedragen uit hoofde van de exploitatie van de woningportefeuille. Het saldo wordt maandelijks verrekend, derhalve wordt over het saldo in rekening-courant ook geen rente berekend.

3. Liquiditeiten

Het gehele saldo aan liquiditeiten wordt aangehouden middels rekening-couranten. De liquiditeiten dienen voornamelijk ter dekking van huidige en toekomstige betalingsverplichtingen uit hoofde van aangegane woningaankopen.

4. Eigen vermogen

In onderstaand overzicht is het verloop van het eigen vermogen weergegeven:

	Gestort kapitaal (€)	Herwaarderings- reserve (€)	Egalisatie reserve (€)	Onverdeeld resultaat (€)	Totaal (€)
Stand per 1 januari 2019	2	4.832.003	-1.739.956	-3.092.047	2
Mutatie uit resultaatverdeling	-	-	-3.092.047	3.092.047	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	-912.720	-912.720
Mutatie herwaarderingsreserve	-	-	-	-	-
Kapitaalstorting in boekjaar	1	-	-	-	1
Stand per 30 juni 2019	3	4.832.003	-4.832.003	912.720	-912.717

Overzicht van mutaties in de herwaarderingsreserve	Primo periode (€)	Mutatie 2019 (€)	Ultimo periode (€)
Herwaarderingsreserve Hazerswoude-Dorp	381.936	-	381.936
Herwaarderingsreserve Dongen	491.657	-	491.657
Herwaarderingsreserve Tiel	396.089	-	396.089
Herwaarderingsreserve Meppel	96.289	-	96.289
Herwaarderingsreserve Oijen	93.146	-	93.146
Herwaarderingsreserve Waddinxveen	349.679	-	349.679
Herwaarderingsreserve Tholen	52.356	-	52.356
Herwaarderingsreserve Molenhoek	106.742	-	106.742
Herwaarderingsreserve Arnhem	260.010	-	260.010
Herwaarderingsreserve Zeeland	285.384	-	285.384
Herwaarderingsreserve Steenwijk - Tuk	144.607	-	144.607
Herwaarderingsreserve Swalmen	157.470	-	157.470
Herwaarderingsreserve Ede	654.609	-	654.609
Herwaarderingsreserve Ewijk	159.942	-	159.942
Herwaarderingsreserve Schiedam	740.046	-	740.046
Herwaarderingsreserve Haalen	29.555	-	29.555
Herwaarderingsreserve Hilvarenbeek	280.065	-	280.065
Herwaarderingsreserve Helvoirt	96.674	-	96.674
Herwaarderingsreserve Zevenaar	55.748	-	55.748
Totaal	4.832.003	-	4.832.003

5. Schulden aan kredietinstellingen

Hypotheek o/g	30-06-2019 (€)	31-12-2018 (€)
Hypotheek project Dongen	1.067.000	1.086.000
Hypotheek project Hazerswoude-Dorp en Tiel	3.294.750	3.329.250
Hypotheek project Tholen, Waddinxveen, Oijen en Tuk	6.112.000	6.176.000
Hypotheek project Meppel, Molenhoek en Swalmen	3.820.000	3.860.000
Hypotheek project Zeeland (Gem. Landerd)	2.976.000	3.007.000
Hypotheek project Arnhem en Haelen	3.860.000	3.900.000
Hypotheek project Helvoirt en Schiedam	3.007.000	3.038.000
Hypotheek project Hilvarenbeek en Ede	4.998.000	-
Hypotheek project Zevenaar, Steenbergen en Emmen	2.842.000	-
Subtotaal	31.976.750	24.396.250
Saldering geactiveerde financieringskosten	-80.439	-60.439
Totaal schulden aan kredietinstellingen	31.896.311	24.335.811

Voor de hypotheek voor de projecten Tholen/Waddinxveen/Oijen/Tuk, Arnhem/Haelen, Helvoirt/Schiedam, Hilvarenbeek/Ede en Zevenaar/Steenbergen/Emmen bedraagt per 30 juni 2019 de uitstaande pro resto hoofdsom met een resterende looptijd langer dan vijf jaar € 14.523.500.

De financieringen zijn afgesloten bij ING Real Estate Finance. Het oorspronkelijk overeengekomen LTV (Loan to Value) convenant op de per 26 september 2016 lopende hypothecaire leningen is komen te vervallen. In december 2018 heeft ING Real Estate aangekondigd het Loan to Value (LTV) convenant voor zowel nieuwe als bestaande leningen opnieuw in te voeren. De LTV Ratio dient tot het einde van de looptijd van de leningen op ieder moment maximaal 70% te bedragen. Indien de LTV voor een periode van 3 maanden hoger is van 70%, dan wordt een "cash-sweep" ingevoerd voor tenminste twee kwartalen, hetgeen wil zeggen dat per kwartaal alle (huur-)inkomsten van de onderpanden, die resteren na voldoening van de in dat kwartaal aan de geldgever verschuldigde rente, aflossing en exploitatiekosten, dienen te worden afgelost. Met het afsluiten van een tweetal nieuwe leningen in maart 2019 is deze convenant weer van kracht. Per 30 juni 2019 ligt de LTV portefeuille breed binnen de door ING Real Estate gestelde grenzen.

De geldverstrekker behoudt zich het recht voor om de periodieke aflossingen per 1 januari 2020 te herzien. Met ingang van december 2017 is het voor de financieringen overeengekomen Interest Coverage Ratio (ICR) convenant vervangen door de Debt-Service Coverage Ratio (DSCR).

Deze ratio geeft de verhouding aan tussen de geldopbrengsten (vrije kasstroom) van het Fonds en de financiële verplichtingen uit hoofde van de financieringen, bestaande uit rentelasten en aflossingen.

Op basis van het herziene convenant dient de DSCR voor alle financieringen minimaal 1,3 te bedragen. Per 30 juni 2019 voldeden alle financieringen aan deze voorwaarde.

Hypotheek project Dongen	30 juni 2019	2018
	€	€
Stand per 1 januari		
Hoofdsom	1.200.000	1.200.000
Cumulatieve aflossing	-76.000	-47.500
Saldo per 1 januari	1.124.000	1.152.500
Mutaties		
Aflossing	-19.000	-28.500
Stand per 30 juni		
Hoofdsom	1.200.000	1.200.000
Cumulatieve aflossing	-95.000	-76.000
Kortlopend deel	-38.000	-38.000
Saldo per 30 juni	1.067.000	1.086.000
Rentepercentage	2,61%	2,61%
Looptijd	4,00	4,50

Ter financiering van de aankoop in Dongen is een hypothecaire lening afgesloten van € 1.200.000 met een rentevaste looptijd van zeven jaar, ingaande per 7 oktober 2016 en lopend tot 1 juli 2023. De rente bedraagt, inclusief kosten, 2,61% per jaar en wordt per kwartaal achteraf verrekend. Jaarlijks wordt 3 1/6 % van de oorspronkelijke hoofdsom afgelost in termijnen van € 9.500 per kwartaal, voor het eerst per 1 januari 2017. De aflossingsverplichting voor de 12 maanden na 30 juni 2019 ad. € 38.000 is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Bij de verkoop van een woning is de extra aflossingsverplichting gelijk aan 100% van de netto verkoopopbrengst.

Ter zekerheid van nakoming van de financiële verplichtingen uit hoofde van deze financiering zijn de volgende zekerheden gesteld:

- Het recht van eerste (bank)hypotheek ten behoeve van de geldgever met een inschrijving van € 7.070.000 op de aangekochte 34 woningen te Hazerswoude-Dorp, Dongen en Tiel daaronder begrepen de huurpenningen. (Onder deze zekerheid is tevens de dekking van de betalingsverplichting uit hoofde van de financiering voor het project Hazerswoude-Dorp/Tiel begrepen).
- Het recht van eerste pand, daaronder begrepen die ter zake van huur indien het te verhypothekeren onderpand met toestemming van de geldgever is/wordt verhuurd.
- De hoofdelijke medeaansprakelijkstelling van Stichting Bewaarder Groenwoningen en Credit Linked Beheer B.V. ten behoeve van de geldgever voor de verplichtingen van de geldnemer uit hoofde van de lening.
- De achterstelling en verpanding van de vorderingen van de Stichting Bewaarder Groenwoningen voor een bedrag van € 2.925.000 op Werkmaatschappij Groenwoningen B.V. aan de geldgever.

Hypothek project Hazerswoude-Dorp en Tiel	30 juni 2019	2018
	€	€
Stand per 1 januari		
Hoofdsom	3.450.000	3.450.000
Cumulatieve aflossing	51.750	-
Saldo per 1 januari	3.398.250	3.450.000
Mutaties		
Aflossing	34.500	-51.750
Saldo mutaties	34.500	-51.750
Stand per 30 juni		
Hoofdsom	3.450.000	3.450.000
Cumulatieve aflossing	-86.250	-51.750
Kortlopend deel	-69.000	-69.000
Saldo per 30 juni	3.294.750	3.329.250
Rentepercentage	1,93%	1,93%
Looptijd	1,50	2,00

Ter financiering van de aankoop in Hazerswoude-Dorp en Tiel is een hypothecaire lening afgesloten van € 3.450.000 met een rentevaste looptijd van drie jaar, ingaande per 6 december 2017 en lopend tot 1 januari 2021. De rente bedraagt, inclusief kosten, 1,93% per jaar en wordt per kwartaal achteraf verrekend. Jaarlijks wordt 2% van de oorspronkelijke hoofdsom afgelost in termijnen van € 17.250 per kwartaal. De eerste aflossing vond plaats per 1 april 2018. De aflossingsverplichting voor de 12 maanden na 30 juni 2019 ad. € 69.000 is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Bij de verkoop van een woning is de extra aflossingsverplichting gelijk aan 100% van de netto verkoopopbrengst.

Ter zekerheid van nakoming van de financiële verplichtingen uit hoofde van deze financiering zijn de volgende zekerheden gesteld:

- Het recht van eerste (bank)hypothek ten behoeve van de geldgever met een inschrijving van € 14.000.000 op de aangekochte 67 woningen te Hazerswoude-Dorp, Tiel, Tholen, Waddinxveen, Oijen en Tuk daaronder begrepen de huurpenningen.
- Het recht van eerste pand, daaronder begrepen die ter zake van huur indien het te verhypothekeren onderpand met toestemming van de geldgever is/wordt verhuurd.
- De hoofdelijke medeaansprakelijkstelling van Stichting Bewaarder Groenwoningen en Credit Linked Beheer B.V. ten behoeve van de geldgever voor de verplichtingen van de geldnemer uit hoofde van de lening.
- De achterstelling en verpanding van de vorderingen van de Stichting Bewaarder Groenwoningen voor een bedrag van € 15.367.000 op Werkmaatschappij Groenwoningen B.V. aan de geldgever.

Hypothec project Tholen, Waddinxveen, Oijen en Tuk	30 juni 2019	2018
	€	€
Stand per 1 januari		
Hoofdsom	6.400.000	6.400.000
Cumulatieve aflossing	-96.000	-
Saldo per 1 januari	6.304.000	6.400.000
Mutaties		
Aflossing	-64.000	-96.000
Saldo mutaties	-64.000	-96.000
Stand per 30 juni		
Hoofdsom	6.400.000	6.400.000
Cumulatieve aflossing	-160.000	-96.000
Kortlopend deel	-128.000	-128.000
Saldo per 30 juni	6.112.000	6.176.000
Rentepercentage	2,53%	2,53%
Looptijd	5,50	6,00

Ter financiering van de aankoop in Tholen, Waddinxveen, Oijen en Tuk is een hypothecaire lening afgesloten van € 6.400.000 met een rentevaste looptijd van zeven jaar, ingaande per 6 december 2017 en lopend tot 1 januari 2025. De rente bedraagt, inclusief kosten, 2,53% per jaar en wordt per kwartaal achteraf verrekend. Jaarlijks wordt 2% van de oorspronkelijke hoofdsom afgelost in termijnen van € 32.000 per kwartaal, voor het eerst per 1 april 2018. De aflossingsverplichting voor de 12 maanden na 30 juni 2019 ad. € 128.000 is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Bij de verkoop van een woning is de extra aflossingsverplichting gelijk aan 100% van de netto verkoopopbrengst.

Ter zekerheid van nakoming van de financiële verplichtingen uit hoofde van deze financiering zijn de volgende zekerheden gesteld:

- Het recht van eerste (bank)hypothec ten behoeve van de geldgever met een inschrijving van € 14.000.000 op de aangekochte 67 woningen te Hazerswoude-Dorp, Tiel, Tholen, Waddinxveen, Oijen en Tuk daaronder begrepen de huurpenningen.
- Het recht van eerste pand, daaronder begrepen die ter zake van huur indien het te verhypothekeren onderpand met toestemming van de geldgever is/wordt verhuurd.
- De hoofdelijke medeaansprakelijkstelling van Stichting Bewaarder Groenwoningen en Credit Linked Beheer B.V. ten behoeve van de geldgever voor de verplichtingen van de geldnemer uit hoofde van de lening.
- De achterstelling en verpanding van de vorderingen van de Stichting Bewaarder Groenwoningen voor een bedrag van € 15.367.000 op Werkmaatschappij Groenwoningen B.V. aan de geldgever.

Hypothek project Meppel, Molenhoek en Swalmen	30 juni 2019	2018
	€	€
Stand per 1 januari		
Hoofdsom	4.000.000	-
Cumulatieve aflossing	-60.000	-
Saldo per 1 januari	3.940.000	-
Mutaties		
Opname in boekjaar	-	4.000.000
Aflossing	-40.000	-60.000
Saldo mutaties	-40.000	3.940.000
Stand per 30 juni		
Hoofdsom	4.000.000	4.000.000
Cumulatieve aflossing	-100.000	-60.000
Kortlopend deel	-80.000	-80.000
Saldo per 30 juni	3.820.000	3.860.000
Rentepercentage	2,46%	2,46%
Looptijd	4,00	4,50

Ter financiering van de aankoop in Meppel, Molenhoek en Swalmen is een hypothecaire lening afgesloten van € 4.000.000 met een rentevaste looptijd van vijf jaar, ingaande per 14 februari 2018 en lopend tot 1 juli 2023. De rente bedraagt, inclusief kosten, 2,46% per jaar en wordt per kwartaal achteraf verrekend. Jaarlijks wordt 2% van de oorspronkelijke hoofdsom afgelost in termijnen van € 20.000 per kwartaal, voor het eerst per 1 april 2018. De aflossingsverplichting voor de 12 maanden na 30 juni 2019 ad. € 80.000 is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Bij de verkoop van een woning is de extra aflossingsverplichting gelijk aan 100% van de netto verkoopopbrengst.

Ter zekerheid van nakoming van de financiële verplichtingen uit hoofde van deze financiering zijn de volgende zekerheden gesteld:

- Het recht van eerste (bank)hypothek ten behoeve van de geldgever met een inschrijving van € 7.000.000 op de aangekochte 31 woningen te Meppel, Molenhoek en Swalmen daaronder begrepen de huurpenningen.
- Het recht van eerste pand, daaronder begrepen die ter zake van huur indien het te verhypothekeren onderpand met toestemming van de geldgever is/wordt verhuurd.
- De hoofdelijke medeaansprakelijkstelling van Stichting Bewaarder Groenwoningen en Credit Linked Beheer B.V. ten behoeve van de geldgever voor de verplichtingen van de geldnemer uit hoofde van de lening.
- De achterstelling en verpanding van de vorderingen van de Stichting Bewaarder Groenwoningen voor een bedrag van € 15.367.000 op Werkmaatschappij Groenwoningen B.V. aan de geldgever.

Hypothek project Zeeland (Gem. Landerd)	30 juni 2019	2018
	€	€
Stand per 1 januari		
Hoofdsom	3.100.000	-
Cumulatieve aflossing	-31.000	-
Saldo per 1 januari	3.069.000	-
Mutaties		
Opname in boekjaar	-	3.100.000
Aflossing	-31.000	-31.000
Saldo mutaties	-31.000	3.069.000
Stand per 30 juni		
Hoofdsom	3.100.000	3.100.000
Cumulatieve aflossing	-62.000	-31.000
Kortlopend deel	-62.000	-62.000
Saldo per 30 juni	2.976.000	3.007.000
Rentepercentage	2,51%	2,51%
Looptijd	4,00	4,50

Ter financiering van de aankoop in Zeeland (Gem. Landerd) is een hypothecaire lening afgesloten van € 3.100.000 met een rentevaste looptijd van vijf jaar, ingaande per 15 maart 2018 en lopend tot 1 juli 2023. De rente bedraagt, inclusief kosten, 2,51% per jaar en wordt per kwartaal achteraf verrekend. Jaarlijks wordt 2% van de oorspronkelijke hoofdsom afgelost in termijnen van € 15.500 per kwartaal, voor het eerst per 1 juli 2018. De aflossingsverplichting voor de 12 maanden na 30 juni 2019 ad. € 62.000 is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Bij de verkoop van een woning is de extra aflossingsverplichting gelijk aan 100% van de netto verkoopopbrengst.

Ter zekerheid van nakoming van de financiële verplichtingen uit hoofde van deze financiering zijn de volgende zekerheden gesteld:

- Het recht van eerste (bank)hypothek ten behoeve van de geldgever met een inschrijving van € 6.000.000 op de aangekochte 28 woningen te Zeeland (Gem. Landerd) daaronder begrepen de huurpenningen.
- Het recht van eerste pand, daaronder begrepen die ter zake van huur indien het te verhypothekeren onderpand met toestemming van de geldgever is/wordt verhuurd.
- De hoofdelijke medeaansprakelijkstelling van Stichting Bewaarder Groenwoningen en Credit Linked Beheer B.V. ten behoeve van de geldgever voor de verplichtingen van de geldnemer uit hoofde van de lening.
- De achterstelling en verpanding van de vorderingen van de Stichting Bewaarder Groenwoningen voor een bedrag van € 15.367.000 op Werkmaatschappij Groenwoningen B.V. aan de geldgever.

Hypothek project Ewijk	30 juni 2019	2018
	€	€
Saldo per 1 januari		
Hoofdsom	1.650.000	-
Cumulatieve aflossing	-8.250	-
Saldo per 1 januari	1.641.750	-
Mutaties		
Opname in boekjaar	-	1.650.000
Aflossing	-16.500	-8.250
Saldo mutaties	-16.500	1.641.750
Stand per 30 juni		
Hoofdsom	1.650.000	1.650.000
Cumulatieve aflossing	-24.750	-8.250
Kortlopend deel	-1.625.250	-1.641.750
Saldo per 30 juni	-	-
Rentepercentage	1,85%	1,85%
Looptijd	0,00	0,50

Ter financiering van de aankoop in Ewijk is een hypothecaire lening afgesloten van € 1.650.000 met een rentevaste looptijd van één jaar, ingaande per 27 juni 2018 en lopend tot 1 juli 2019. De rente bedraagt, inclusief kosten, 1,85% per jaar en wordt per kwartaal achteraf verrekend. Jaarlijks wordt 2% van de oorspronkelijke hoofdsom afgelost in termijnen van € 8.250 per kwartaal, voor het eerst per 1 oktober 2018. Aan het einde van de looptijd op 1 juli 2019 dient de pro resto hoofdsom in zijn geheel te worden afgelost. Gezien het kortlopende karakter van de 30 juni 2019 uitstaande pro resto hoofdsom is deze volledig opgenomen onder de kortlopende schulden.

Bij de verkoop van een woning is de extra aflossingsverplichting gelijk aan 100% van de netto verkoopopbrengst.

Ter zekerheid van nakoming van de financiële verplichtingen uit hoofde van deze financiering zijn de volgende zekerheden gesteld:

- Het recht van eerste (bank)hypothek ten behoeve van de geldgever met een inschrijving van € 3.200.000 op de aangekochte 12 woningen te Ewijk daaronder begrepen de huurpenningen.
- Het recht van eerste pand, daaronder begrepen die ter zake van huur indien het te verhypothekeren onderpand met toestemming van de geldgever is/wordt verhuurd.
- De hoofdelijke medeaansprakelijkstelling van Stichting Bewaarder Groenwoningen en Credit Linked Beheer B.V. ten behoeve van de geldgever voor de verplichtingen van de geldnemer uit hoofde van de lening.
- De achterstelling en verpanding van de vorderingen van de Stichting Bewaarder Groenwoningen op Werkmaatschappij Groenwoningen B.V. aan de geldgever.

Hypotheek project Arnhem en Haelen	30 juni 2019	2018
	€	€
Saldo per 1 januari		
Hoofdsom	4.000.000	-
Cumulatieve aflossing	-20.000	-
Saldo per 1 januari	3.980.000	-
Mutaties		
Opname in boekjaar	-	4.000.000
Aflossing	-40.000	-20.000
Saldo mutaties	-40.000	3.980.000
Stand per 30 juni		
Hoofdsom	4.000.000	4.000.000
Cumulatieve aflossing	-60.000	-20.000
Kortlopend deel	-80.000	-80.000
Saldo per 30 juni	3.860.000	3.900.000
Rentepercentage	2,59%	2,59%
Looptijd	6,25	6,75

Ter financiering van de aankoop in Arnhem en Haelen is een hypothecaire lening afgesloten van € 4.000.000 met een rentevaste looptijd van zeven jaar, ingaande per 18 juli 2018 en lopend tot 1 oktober 2025. De rente bedraagt, inclusief kosten, 2,59% per jaar en wordt per kwartaal achteraf verrekend. Jaarlijks wordt 2% van de oorspronkelijke hoofdsom afgelost in termijnen van € 20.000 per kwartaal, voor het eerst per 1 oktober 2018. De aflossingsverplichting voor de 12 maanden na 30 juni 2019 ad. € 80.000 is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Bij de verkoop van een woning is de extra aflossingsverplichting gelijk aan 100% van de netto verkoopopbrengst.

Ter zekerheid van nakoming van de financiële verplichtingen uit hoofde van deze financiering zijn de volgende zekerheden gesteld:

- Het recht van eerste (bank)hypotheek ten behoeve van de geldgever met een inschrijving van € 7.500.000 op de aangekochte 29 woningen te Arnhem en Haelen daaronder begrepen de huurpenningen.
- Het recht van eerste pand, daaronder begrepen die ter zake van huur indien het te verhypothekeren onderpand met toestemming van de geldgever is/wordt verhuurd.
- De hoofdelijke medeaansprakelijkstelling van Stichting Bewaarder Groenwoningen en Credit Linked Beheer B.V. ten behoeve van de geldgever voor de verplichtingen van de geldnemer uit hoofde van de lening.
- De achterstelling en verpanding van de vorderingen van de Stichting Bewaarder Groenwoningen op Werkmaatschappij Groenwoningen B.V. aan de geldgever.

Hypotheek project Helvoirt en Schiedam	30 juni 2019	2018
	€	€
Saldo per 1 januari		
Hoofdsom	3.100.000	-
Cumulatieve aflossing	-	-
Saldo per 1 januari	3.100.000	-
Mutaties		
Opname in boekjaar	-	3.100.000
Aflossing	-31.000	-
Saldo mutaties	-31.000	3.100.000
Stand per 30 juni		
Hoofdsom	3.100.000	3.100.000
Cumulatieve aflossing	-31.000	-
Kortlopend deel	-62.000	-62.000
Saldo per 30 juni	3.007.000	3.038.000
Rentepercentage	2,83%	2,83%
Looptijd	6,25	6,75

Ter financiering van de aankoop in Helvoirt en Schiedam is een hypothecaire lening afgesloten van € 3.100.000 met een rentevaste looptijd van zeven jaar, ingaande per 19 oktober 2018 en lopend tot 1 oktober 2025. De rente bedraagt, inclusief kosten, 2,83% per jaar en wordt per kwartaal achteraf verrekend. Jaarlijks wordt 2% van de oorspronkelijke hoofdsom afgelost in termijnen van € 15.500 per kwartaal, voor het eerst per 1 januari 2019. De aflossingsverplichting voor de 12 maanden na 30 juni 2019 ad. € 62.000 is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Bij de verkoop van een woning is de extra aflossingsverplichting gelijk aan 100% van de netto verkoopopbrengst.

Ter zekerheid van nakoming van de financiële verplichtingen uit hoofde van deze financiering zijn de volgende zekerheden gesteld:

- Het recht van eerste (bank)hypotheek ten behoeve van de geldgever met een inschrijving van € 5.400.000 op de aangekochte 20 woningen te Helvoirt en Schiedam daaronder begrepen de huurpenningen.
- Het recht van eerste pand, daaronder begrepen die ter zake van huur indien het te verhypothekeren onderpand met toestemming van de geldgever is/wordt verhuurd.
- De hoofdelijke medeaansprakelijkstelling van Stichting Bewaarder Groenwoningen en Credit Linked Beheer B.V. ten behoeve van de geldgever voor de verplichtingen van de geldnemer uit hoofde van de lening.
- De achterstelling en verpanding van de vorderingen van de Stichting Bewaarder Groenwoningen op Werkmaatschappij Groenwoningen B.V. aan de geldgever.

Hypotheek project Hilvarenbeek en Ede	30 juni 2019	2018
	€	€
Saldo per 1 januari	-	-
Mutaties		
Opname in boekjaar	5.100.000	-
Saldo mutaties	5.100.000	-
Stand per 30 juni		
Hoofdsom	5.100.000	-
Cumulatieve aflossing	-	-
Kortlopend deel	-102.000	-
Saldo per 30 juni	4.998.000	-
Rentepercentage	2,83%	-
Looptijd	6,75	-

Ter financiering van de aankoop in Hilvarenbeek en Ede is een hypothecaire lening afgesloten van € 5.100.000 met een rentevaste looptijd van zeven jaar, ingaande per 20 maart 2019 en lopend tot 1 april 2026. De rente bedraagt, inclusief kosten, 2,83% per jaar en wordt per kwartaal achteraf verrekend. Jaarlijks wordt 2% van de oorspronkelijke hoofdsom afgelost in termijnen van € 25.500 per kwartaal, voor het eerst per 1 juli 2019. De aflossingsverplichting voor de 12 maanden na 30 juni 2019 ad. € 102.000 is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Bij de verkoop van een woning is de extra aflossingsverplichting gelijk aan 100% van de netto verkoopopbrengst.

Ter zekerheid van nakoming van de financiële verplichtingen uit hoofde van deze financiering zijn de volgende zekerheden gesteld:

- Het recht van eerste (bank)hypotheek ten behoeve van de geldgever met een inschrijving van € 9.500.000 op de aangekochte 50 woningen te Hilvarenbeek en Ede daaronder begrepen de huurpenningen.
- Het recht van eerste pand, daaronder begrepen die ter zake van huur indien het te verhypothekeren onderpand met toestemming van de geldgever is/wordt verhuurd.
- De hoofdelijke medeaansprakelijkstelling van Stichting Bewaarder Groenwoningen en Credit Linked Beheer B.V. ten behoeve van de geldgever voor de verplichtingen van de geldnemer uit hoofde van de lening.
- De achterstelling en verpanding van de vorderingen van de Stichting Bewaarder Groenwoningen op Werkmaatschappij Groenwoningen B.V. aan de geldgever.

Hypotheek project Steenbergen	30 juni 2019	2018
	€	€
Saldo per 1 januari	-	-
Mutaties		
Opname in boekjaar	2.900.000	-
Aflossing	-	-
Saldo mutaties	2.900.000	-
Stand per 30 juni		
Hoofdsom	2.900.000	-
Cumulatieve aflossing	-	-
Kortlopend deel	-58.000	-
Saldo per 30 juni	2.842.000	-
Rentepercentage	2,61%	-
Looptijd	6,75	-

Ter financiering van de aankoop in Steenbergen is een hypothecaire lening afgesloten van € 2.900.000 met een rentevaste looptijd van zeven jaar, ingaande per 5 juni 2019 en lopend tot 1 april 2026. De rente bedraagt, inclusief kosten, 2,61% per jaar en wordt per kwartaal achteraf verrekend. Jaarlijks wordt 2% van de oorspronkelijke hoofdsom afgelost in termijnen van € 14.500 per kwartaal, voor het eerst per 1 oktober 2019. De aflossingsverplichting voor de 12 maanden na 30 juni 2019 ad. € 58.000 is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Bij de verkoop van een woning is de extra aflossingsverplichting gelijk aan 100% van de netto verkoopopbrengst.

Ter zekerheid van nakoming van de financiële verplichtingen uit hoofde van deze financiering zijn de volgende zekerheden gesteld:

- Het recht van eerste (bank)hypotheek ten behoeve van de geldgever met een inschrijving van € 5.830.000 op de aangekochte 19 woningen te Steenbergen daaronder begrepen de huurpenningen.
- Het recht van eerste pand, daaronder begrepen die ter zake van huur indien het te verhypothekeren onderpand met toestemming van de geldgever is/wordt verhuurd.
- De hoofdelijke medeaansprakelijkstelling van Stichting Bewaarder Groenwoningen en Credit Linked Beheer B.V. ten behoeve van de geldgever voor de verplichtingen van de geldnemer uit hoofde van de lening.
- De achterstelling en verpanding van de vorderingen van de Stichting Bewaarder Groenwoningen op Werkmaatschappij Groenwoningen B.V. aan de geldgever.

6. Winstdelende leningen

Onderstaand een overzicht van de door het Groenwoningen Fonds beschikbaar gestelde winstdelende leningen aan de Werkmaatschappijen.

Winstdelende Lening	Boekjaar verstrekking	Uitstaande hoofdsom (€)	Rente	Einddatum lening
Hazerswoude-Dorp / Tiel (1)	2016	720.000	7,2%	11 april 2026
Hazerswoude-Dorp / Tiel (2)	2016	780.000	7,2%	26 april 2026
Dongen (1)	2016	1.880.000	7,2%	26 april 2026
Hazerswoude-Dorp / Tiel (3)	2016	440.000	7,2%	26 mei 2026
Hazerswoude-Dorp / Tiel (4)	2016	200.000	7,2%	2 juni 2026
Dongen (2)	2016	1.320.000	7,2%	24 augustus 2026
Hazerswoude-Dorp / Tiel (5)	2016	360.000	7,2%	1 september 2026
Meppel (1)	2016	500.000	7,2%	13 december 2026
Tholen / Schiedam / Waddinxveen	2017	8.550.000	6,8%	23 februari 2027
Meppel (2)	2017	700.000	6,8%	31 mei 2027
Arnhem	2017	3.150.000	6,8%	29 juni 2027
Molenhoek	2017	1.350.000	6,8%	19 juli 2027
Ede	2017	3.950.000	6,8%	31 augustus 2027
Swalmen	2017	2.100.000	6,8%	25 oktober 2027
Zeeland (gem. Landerd)	2017	1.750.000	6,8%	10 november 2027
Tuk (gem. Steenwijkerland)	2017	400.000	6,8%	29 november 2027
Hazerswoude-Dorp / Tiel (6)	2018	500.000	6,8%	20 september 2028
Oijen (1)	2018	900.000	6,8%	20 september 2028
Steenwijk-Tuk (2)	2018	700.000	6,4%	8 februari 2028
Steenwijk-Tuk (3)	2018	1.000.000	6,8%	20 september 2028
Ewijk (1)	2018	1.800.000	6,8%	20 september 2028
Hilvarenbeek (1)	2018	800.000	6,8%	20 september 2028
Hilvarenbeek (2)	2018	400.000	6,4%	29 november 2028
Haelen (1)	2018	1.200.000	6,4%	29 november 2028
Helvoirt (1)	2018	900.000	6,4%	29 november 2028
Steenbergen (1)	2018	2.850.000	6,4%	26 december 2028
Emmen (1)	2018	5.400.000	6,4%	26 december 2028
Zevenaar	2019	2.550.000	6,0%	15 maart 2029
Zeist	2019	1.500.000	6,0%	16 mei 2029
Totaal		48.650.000		

Zoals uit bovenstaand overzicht blijkt is gedurende het eerste halfjaar 2019 voor een bedrag van € 4.050.000 aan winstdelende leningen verstrekt aan de Werkmaatschappijen.

De vaste (oplopende) rentevergoeding op de winstdelende leningen is gelijk aan 6% gedurende het kalenderjaar waarin de winstdelende lening is afgesloten en loopt in de volgende drie kalenderjaren jaarlijks met 0,4% op. Gedurende de resterende looptijd van de winstdelende lening blijft de rente gelijk aan 7,2%. De rente wordt elke drie maanden uitgekeerd, voor het eerst op de ultimo van het kalenderkwartaal waarin de betaling van de aankoop van woningen heeft plaatsgevonden. De rentepercentages genoemd in bovenstaande tabel zijn de percentages die gelden in 2019.

De in 2018 opgenomen leningen ten behoeve van Hazerswoude-Dorp / Tiel (6), Oijen (1), Steenwijk-Tuk (3), Ewijk (1) en Hilvarenbeek (1) dienen ter herfinanciering van het tot alsdan bestaande krediet in rekening-courant ad. € 5.000.000, hierover is in afwijking van bovenstaande een startrente van 6,4% overeengekomen. Zolang minimaal één winstdelende lening nog niet in zijn geheel is afgelost, is het Fonds gerechtigd op een variabele rentevergoeding gelijk aan 75% van de bruto jaarwinst van de Werkmaatschappijen Groenwoningen. In de eerste twaalf maanden na de eerste uitgifte is de variabele rentevergoeding gelijk aan 100% van de bruto jaarwinst van de Werkmaatschappijen Groenwoningen. De winstdelende leningen worden beheerst door Nederlands recht. De Stichting Bewaarder houdt via de Winstdelende Leningen het tweede hypotheekrecht op de Woningportefeuille.

7. Schulden aan kredietinstellingen

Aflossingsverplichtingen	30-06-2019 (€)	31-12-2018 (€)
Hypotheek project Dongen	38.000	38.000
Hypotheek project Hazerswoude-Dorp en Tiel	69.000	69.000
Hypotheek project Tholen, Waddinxveen, Oijen en Tuk	128.000	128.000
Hypotheek project Meppel, Molenhoek en Swalmen	80.000	80.000
Hypotheek project Zeeland (Gem. Landerd)	62.000	62.000
Hypotheek project Ewijk	1.625.250	1.641.750
Hypotheek project Arnhem en Haelen	80.000	80.000
Hypotheek project Helvoirt en Schiedam	62.000	62.000
Hypotheek project Hilvarenbeek en Ede	102.000	-
Hypotheek project Zevenaar, Steenberg en Emmen	58.000	-
Totaal	2.304.250	2.160.750

8. Schulden aan groepsmaatschappijen

Per rapportagedatum stonden onderstaande kortlopende schulden open aan het Groenwoningen Fonds:

Omschrijving	30-06-2019 (€)	31-12-2018 (€)
Rekening-courant Groenwoningen Fonds	1.162.416	124.166
Totaal	1.162.416	124.166

Het ultimo rapportageperiode bestaande saldo in rekening-courant betreft door het Groenwoningen Fonds betaalde aankoopkosten voor de door de Werkmaatschappijen gehouden woningportefeuille. Gezien het incidentele en kortlopende karakter hiervan wordt over dit saldo geen interest berekend.

9. Waarborgsommen

De waarborgsommen hebben betrekking op van huurders ontvangen borgbetalingen.

10. Crediteuren

De post crediteuren bestaat ultimo rapportageperiode primair uit aan de aannemer verschuldigde termijnbetalingen uit hoofde van aangegane koop/aanneemovereenkomsten.

Omschrijving	30-06-2019 (€)	31-12-2018 (€)
Crediteuren	1.753.625	303.926
Totaal	1.753.625	303.926

11. Overige schulden en overlopende passiva

De overige schulden en overlopende passiva bestaan uit de volgende posten:

Omschrijving	30-06-2019 (€)	31-12-2018 (€)
Nog te betalen rentelasten	206.289	158.036
Nog te betalen kosten	8.376	78.927
Nog te betalen winstdelende rente	1.280.502	1.707.336
Totaal	1.495.167	1.944.299

Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Per balansdatum hebben de Werkmaatschappijen nog € 7,2 miljoen aan totale investeringsverplichtingen voor de aankoop van de woningen te Zevenaar, Emmen, Hilvarenbeek en Zeist.

Per 1 november 2018 is een overeenkomst afgesloten met Credit Linked Vastgoed Beheer B.V. (CLVB) voor het beheer van de woningportefeuille. CLVB zorgt o.a. voor het innen van de huurpenningen, het technisch beheer, het onderhoud en de (weder) verhuur van de woningen. De jaarlijkse kosten voor het beheer van het vastgoed bedragen per einde rapportageperiode circa € 40.000 op jaar basis (exclusief kosten wederverhuur en werkzaamheden waarvoor een uurtarief verschuldigd is) en zijn afhankelijk van de omvang van de woningportefeuille.

Gebeurtenissen na balansdatum

Sinds 30 juni 2019 zijn drie projecten aangekocht. Voor de projecten te Bergen op Zoom en Enschede zijn zogenaamde Letters of Intent getekend.

Woningcomplex plaats	Type woningen	Aantal woningen	Aankoopprijs (€)
Oud-Beijerland	grondgebonden	14	€ 4,7 miljoen
Enschede	appartementen	17	€ 3,8 miljoen
Bergen op Zoom	appartementen	32	€ 7,4 miljoen
Totaal			€15,9 miljoen

In juli zijn tevens twee financiering overeengekomen voor de woningen in Zeist en Schiedam ter grootte van respectievelijk € 2,3 miljoen (rente van 2,45%, 7 jaar rentevast) en € 2,5 miljoen (rente van 2,28%, 5 jaar rentevast). De financiering voor de woningen in Ewijk is verlengd (rente van 2,28%, 5 jaar rentevast). Naar verwachting zal in de loop van 2019 nog een aantal interessante woningprojecten worden aangekocht, waardoor de woningportefeuille zal toenemen naar bijna 500 woningen per 31 december 2019.

15. Toelichting op de samengevoegde winst-en-verliesrekening Werkmaatschappijen

12. Bruto huuropbrengsten

Omschrijving	1 januari t/m 30 juni 2019 (€)	2018 (€)
Bruto huuropbrengsten	1.384.245	1.792.893
Totaal	1.384.245	1.792.893

De bruto huuropbrengsten zijn de opbrengsten van de opgeleverde en verhuurde woningen. Deze woningen liggen allen in Nederland en de huuropbrengsten zijn derhalve volledig in Nederland gerealiseerd.

13. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

De lasten in verband met het beheer van beleggingen bestaan uit de volgende posten:

Omschrijving	1 januari t/m 30 juni 2019 (€)	2018 (€)
Taxatiekosten	-	37.486
Accountantskosten	-4.810	37.359
Bestuurskosten van Werkmaatschappijen Groenwoningen	11.739	15.706
Notariskosten	3.793	6.430
Toezichtkosten aan AIFMD Bewaarder	-	2.649
Advieskosten	6.479	1.694
Algemene administratiekosten	14.154	345
Overige algemene kosten	-	50
Totaal	31.355	101.719

14. Netto rentelasten leningen

Omschrijving	1 januari t/m 30 juni 2019 (€)	2018 (€)
Netto rentelasten en kosten hypothecaire financieringen en winstdelende leningen	1.929.911	2.454.125
Rente rekening-courant Groenwoningen Fonds	-	217.663
Totaal	1.929.911	2.671.788

15. Winstdelende rente aan Groenwoningen Fonds

Omschrijving	1 januari t/m 30 juni 2019 (€)	2018 (€)
Uit te keren variabele rentevergoeding winstdelende leningen	-	1.280.502
	-	1.280.502

16. Winstdelende rente aan beheerder

Omschrijving	1 januari t/m 30 juni 2019 (€)	2018 (€)
Uit te keren variabele rentevergoeding winstdelende leningen	-	426.834
	-	426.834

Zolang minimaal één winstdelende lening nog niet in zijn geheel is afgelost, zijn zowel het Groenwoningen Fonds als de fondsbeheerder (Credit Linked Beheer B.V.) na afloop boekjaar gerechtigd op een variabele rentevergoeding gelijk aan respectievelijk 75% en 25% van de bruto jaarwinst van de werkmaatschappijen. De variabele rentevergoeding over 2018 is berekend op basis van het gecumuleerde positieve netto resultaat van de Werkmaatschappijen Groenwoningen dus na aftrek van het netto verlies over de startperiode 2 februari 2016 t/m 31 december 2017 ad. € -978.018.

Halfjaarcijfers

GECOMBINEERDE RAPPORTAGE 2019

16. Verslag

In de eerste helft van 2019 werd door het Fonds en de Werkmaatschappijen samen een netto resultaat na belastingen behaald van € 12.604. De directie is, gegeven het feit dat het Fonds nog in opbouw is, tevreden met het resultaat. De rendementsprognose blijft gehandhaafd op 6,4% (excl. fiscaal voordeel). Het Fonds koopt de woningprojecten niet zelf, maar stelt winstdelende leningen beschikbaar (aan Werkmaatschappijen Groenwoningen B.V.) voor de aankoop.

De Nederlandse woningmarkt

De transactieprijs van de gemiddeld verkochte woning is in het tweede kwartaal van 2019 uitgekomen op een recordniveau van € 308.000. Dat is 3,4% meer dan zes maanden eerder. Deze prijsstijging is het gevolg van schaarste op de woningmarkt in Nederland. Er wordt te weinig gebouwd om aan de vraag van woningzoekers te voldoen.

Het aantal huishoudens groeit nog altijd harder dan het aantal nieuwe woningen. Het woningtekort bedraagt nu circa 294.000 woningen. Worden tot 2030 circa 75.000 woningen per jaar gebouwd, dan zal in 2030 het woningtekort zijn teruggelopen tot circa 200.000 woningen. Ondanks diverse initiatieven lijkt het er echter op dat zowel in 2019 en 2020 niet meer dan 65.000 woningen per jaar zullen worden gebouwd.

De Nederlandse grootbanken verwachten dat de huizenprijzen in Nederland in 2019 verder zullen stijgen. ABN AMRO en Rabobank verwachten in 2019 een stijging van 6%, en ING van 4,5%. Voor 2020 wordt een meer beperkte stijging verwacht: ING voorziet een stijging van 2%, ABN AMRO van 3% en de Rabobank is het meest optimistisch met een stijging van 4%.

Emissies

Gedurende de eerste helft van 2019 zijn in totaal 80 participaties teruggekocht en zijn er 283 uitgegeven. Per saldo is het aantal uitgegeven participaties hierdoor met 203 toegenomen van 10.735 per ultimo 2018 naar 10.938 per 30 juni 2019.

Verstrekke winstdelende leningen

In het eerste halfjaar 2019 is voor een totaalbedrag van € 4.050.000 aan winstdelende leningen verstrekt aan de Werkmaatschappijen.

Aankopen in boekjaar 2019

In de eerste zes maanden van 2019 zijn 31 woningen aangekocht. Per balansdatum bestond de woningportefeuille van de werkmaatschappijen samen uit 387 woningen.

Intrinsieke waarde per participatie

De netto vermogenswaarde per participatie is € 4.865 per 30 juni 2019. Deze waarde is berekend op basis van de gecombineerde balanscijfers van het Fonds en de Werkmaatschappijen per balansdatum en gebaseerd op de waarde van de Woningportefeuille in verhuurde staat op 30 juni 2019.

De netto vermogenswaarde per participatie is derhalve afgenomen met € 131 ofwel 2,63% t.o.v. de netto vermogenswaarde per ultimo 2018. Deze afname is grotendeels toe te schrijven aan de uitgifte van participaties gedurende het boekjaar.

Per 30 juni 2019 zijn 10.938 participaties uit gegeven. De handelskoers is constant gebleven op € 5.000.

Groenstatus

Het Groenwoningen Fonds is per 15 maart 2016 aangewezen als Groenfonds. Deze aanwijzing is bevestigd door de Belastingdienst Grote Ondernemingen Amsterdam (BGOA). Voor Nederlandse particuliere beleggers betekent dit in beginsel een belastingvoordeel in zowel box 3, vrijstelling op de vermogensrendementsheffing, als een extra belastingkorting van 0,7% in box 1 over het fiscaal Groen belegde vermogen.

Als voorwaarde voor deze groenstatus dient tenminste 70% van het belegde vermogen geïnvesteerd te zijn in groen verklaarde projecten. Dit is het hoofdzakelijkheidsvereiste. Omdat het Fonds allereerst Participaties uitgeeft en vervolgens groen verklaarde projecten aankoopt, kon het Fonds in de opstartfase nog niet voldoen aan het hoofdzakelijkheidsvereiste. Derhalve maakt het Fonds gebruik van de ingroeiregeling. Volgens deze ingroeiregeling mag gedurende de eerste twee jaar na aanwijzing als Groenfonds het percentage aan activa met een groenverklaring neerwaarts afwijken van de bovengenoemde 70%. In februari en maart 2017 voldeed het Fonds al even aan de 70% norm. Door de instroom van gelden uit de tweede emissie zakte dit percentage weer onder de 70%. Sinds december 2017 voldoet het Fonds structureel aan het hoofdzakelijkheidsvereiste.

Risicomanagement

De beheerder volgt dagelijks de geldstromen, de dekking van de rentelasten, de verhouding tussen financiering en het totale vermogen, alsmede de looptijden van de rentedragende verplichtingen in relatie tot de ratio's van het financiële beleid. Eventuele risico's met betrekking tot solvabiliteit, liquiditeit, rente en marktprijzen zijn hierdoor onder controle. Het Fonds is niet gevoelig voor valutaschommelingen, alle transacties vinden alleen plaats in euro's.

Verklaring omtrent bedrijfsvoering

De Beheerder verklaart dat hij voor het Fonds beschikt over een beschrijving van de inrichting van de bedrijfsvoering die voldoet aan de vereisten uit de Wft en dat de bedrijfsvoering van de beleggingsinstelling effectief en overeenkomstig de beschrijving functioneert.

Sinds de balansdatum zijn al 14 grondgebonden woningen en 49 appartementen gekocht voor een totale investering van € 15,9 miljoen. Dit brengt het totaal aantal woningen in portefeuille per datum van de jaarrekening op 450 woningen. Naar verwachting zal in de loop van 2019 nog een aantal interessante woningprojecten worden aangekocht, waardoor de woningportefeuille zal toenemen naar bijna 500 woningen per 31 december 2019.

Woningcomplexen reeds gekocht na 30 juni 2019

Sinds 30 juni 2019 zijn drie projecten aangekocht. Voor de projecten te Bergen op Zoom en Enschede zijn zogenaamde Letters of Intent getekend.

Woningcomplex plaats	Type woningen	Aantal woningen	Aankoopprijs (€)
Oud-Beijerland	grondgebonden	14	€ 4,7 miljoen
Enschede	appartementen	17	€ 3,8 miljoen
Bergen op Zoom	appartementen	32	€ 7,4 miljoen
Totaal			€15,9 miljoen

In juli zijn tevens twee financiering overeengekomen voor de woningen in Zeist en Schiedam ter grootte van respectievelijk € 2,3 miljoen (rente van 2,45%, 7 jaar rentevast) en € 2,5 miljoen (rente van 2,28%, 5 jaar rentevast). De financiering voor de woningen in Ewijk is verlengd (rente van 2,28%, 5 jaar rentevast). Naar verwachting zal in de loop van 2019 nog een aantal interessante woningprojecten worden aangekocht, waardoor de woningportefeuille zal toenemen naar bijna 500 woningen per 31 december 2019.

Baarn, 31 augustus 2019

Was getekend: Credit Linked Beheer B.V.

17. Gecombineerde Balans voor resultaatbestemming

	Noot	30 juni 2019	31 december 2018
ACTIVA		€	€
Beleggingen			
Onroerend goed (huurwoningen)	1	81.732.229	64.176.889
		81.732.229	64.176.889
Vorderingen			
Overlopende activa	2	61.779	342.614
		61.779	342.614
Overige activa			
Geactiveerde fondskosten	3	2.126.160	2.309.840
Liquiditeiten	4	6.590.324	15.785.030
		8.716.483	18.094.870
TOTAAL ACTIVA		90.510.492	82.614.373
PASSIVA			
Eigen Vermogen			
Gestort kapitaal (Participaties)	5	10.938.466	10.735.002
Agio reserve		43.753.851	42.940.000
Herwaarderingsreserve		4.832.003	4.832.003
Egalisatie reserve		-6.324.803	-4.389.321
Onverdeeld resultaat		12.604	-486.154
		53.212.121	53.631.530
Langlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen	6	31.896.311	24.335.811
		31.896.311	24.335.811
Kortlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen	7	2.304.250	2.160.750
Waarborgsommen	8	406.454	292.830
Crediteuren	9	1.753.625	413.052
Overige schulden en overlopende passiva	10	937.731	1.780.400
		5.402.060	4.647.032
TOTAAL PASSIVA		90.510.492	82.614.373

18. Gecombineerde Winst-en-verliesrekening

	Noot	1 januari t/m 30 juni 2019	2018
OPBRENGSTEN		€	€
Opbrengsten uit beleggingen			
Bruto huuropbrengsten	11	1.384.245	1.792.893
Exploitatiekosten		-314.534	-435.678
Netto opbrengst uit beleggingen		1.069.711	1.357.215
Niet gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	1	-	4.146.639
Waardeveranderingen beleggingen		-	4.146.639
TOTAAL OPBRENGSTEN UIT BELEGGINGEN		1.069.711	5.503.854
LASTEN			
Lasten			
Lasten in verband met beheer van beleggingen	12	351.767	596.981
Netto rentelasten leningen		367.865	484.432
Afschrijving op fondskosten	3	306.054	361.142
Bankrente en -kosten		31.421	50.554
Totaal lasten		1.057.107	1.493.109
Netto resultaat voor winstdelende rente		12.604	4.010.745
Winstdelende rente aan beheerder	14	-	-426.834
Netto resultaat na belastingen		12.604	3.583.911

19. Gecombineerd Kasstroomoverzicht

	1 januari t/m 30 juni 2019	2018
BELEGGINGSACTIVITEITEN	€	€
Netto resultaat na belastingen	12.604	3.583.911
Waardeverandering beleggingen	-	-4.146.639
Aankopen onroerend goed inclusief aankoop- en financieringskosten	-17.555.336	-19.874.263
Ontvangen waarborgsommen huur	113.624	159.342
Mutatie geactiveerde fondskosten	183.680	-790.889
Mutaties in werkkapitaal:		
- Mutaties overlopende activa	280.835	-197.908
- Mutaties overige schulden en overlopende passiva	-842.672	1.040.905
- Mutaties crediteuren	1.340.573	243.829
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	-16.466.692	-19.981.712
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Geplaatst en gestort aandelenkapitaal	1	1
Uitgifte participaties	1.385.000	17.795.000
Inkoop participaties	-400.000	-365.000
Dividenduitkeringen	-1.417.015	-1.961.259
Ontvangen langlopende schulden aan kredietinstellingen	8.000.000	15.850.000
Aflossingen langlopende schulden aan kredietinstellingen	-276.000	-295.500
Betaalde afsluitprovisie langlopende schulden	-20.000	-40.500
Afschrijving afsluitprovisie langlopende schulden	-	12.150
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	7.271.986	30.994.892
MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN	-9.194.706	11.013.180
Liquide middelen primo periode	15.785.030	4.771.850
Liquide middelen ultimo periode	6.590.324	15.785.030

20. Beknopte toelichting

Algemeen

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

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

De bedragen in deze jaarcijfers luiden in euro's, tenzij anders is aangegeven. De in de tabellen opgenomen getallen zijn afgeronde bedragen. Hierdoor kunnen zich afrondingsverschillen voordoen.

Beloning voor de beheerder

Over het eerste halfjaar 2019 heeft de fondsbeheerder (Credit Linked Beheer B.V.) onderstaande beloningen uit het Fonds ontvangen:

Beloning voor de beheerder	Bedrag (€)
Structureringsvergoeding	27.800
Marketingvergoeding	5.482
Beheervergoeding	265.665
Selectie- en acquisitievergoeding	90.250
Totale beloning voor de beheerder	389.197

Over het eerste halfjaar 2019 was de totale bruto beloning aan het personeel van Credit Linked Beheer B.V. (inclusief directie) € 1.008.091, verdeeld over 41 begunstigden. Het vaste bruto loon van de drie beleidsbepalende directieleden bedroeg in totaal € 247.226. Het personeelsbestand van Credit Linked Beheer B.V. is per saldo toegenomen met 11 medewerkers tot een totaal van 41 medewerkers waarvan drie beleidsbepalende directieleden.

Lopende kosten ratio

De lopende kosten ratio over het eerste halfjaar 2019 (inclusief de kosten voor de exploitatie van het vastgoed) is gelijk aan 1,89% (2018: 2,69%). De fondskosten ratio (gelijk aan de lopende kosten ratio exclusief de kosten voor de exploitatie van het vastgoed) komt over het eerste halfjaar 2019 uit op 1,30% (2018: 1,88%).

Toegepaste standaarden

Het jaarverslag is opgesteld in overeenstemming met de in Nederland geldende van toepassing zijnde grondslagen voor de financiële verslaggeving.

21. Toelichting op de gecombineerde Balans

1. Onroerend goed (huurwoningen)

De woningen, waarvoor (een deel van de) aankoopprijs is betaald en waarvan de bouw reeds is gestart of voltooid zijn opgenomen tegen de getaxeerde marktwaarde. De overige woningen worden op de balans opgenomen tegen de kosten die gemaakt zijn ter verwerving van het onroerend goed. De marktwaarde representeert het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Met peildatum 31 december 2018 zijn alle woningcomplexen getaxeerd door Cushman & Wakefield. Cushman & Wakefield is een onafhankelijk taxateur die de taxaties heeft uitgevoerd in lijn met de volgende standaarden:

- Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), www.nrvt.nl;
- RICS-taxatiestandaarden (The "Red Book"), laatste versie, www.rics.org;
- International Valuation Standards (IVS), uitgegeven door de International Valuation Standards Council (IVSC), www.ivsc.org;
- European Valuation Standards (EVS) uitgegeven door The European Group of Valuers Associations (TeGoVa), www.tegova.org;
- C&W Global Code of Business Conduct, de interne gedragscode van Cushman & Wakefield, laatste versie;

De bij de waardering gehanteerde rekenmethodieken zijn toegelicht in het voorgaande hoofdstuk, Toelichting op de jaarrekening. De belangrijkste veronderstellingen en specifieke uitgangspunten gehanteerd in de berekening zijn:

- Er is van uitgegaan dat de objecten op peildatum volledig zijn gerealiseerd en opgeleverd en volledig zijn verhuurd tegen marktconforme voorwaarden.
- De woningen zijn gewaardeerd op basis van het markthuurkapitalisatie model.



Woningcomplex	Aantal woningen (€)	Balanswaarde 31 dec 2018 (€)	Investerings (incl. kosten) (€)	Herwaardering (€)	Balanswaarde 30 juni 2019 (€)
Hazerswoude-Dorp	10	2.710.000	-	-	2.710.000
Dongen	14	3.720.000	-	-	3.720.000
Tiel	10	2.430.000	-	-	2.430.000
Meppel	8	1.800.000	-	-	1.800.000
Oijen	6	1.340.000	-	-	1.340.000
Waddinxveen	20	5.600.000	-	-	5.600.000
Tholen	7	1.690.000	-	-	1.690.000
Molenhoek	9	2.190.001	-	-	2.190.001
Arnhem	21	5.150.000	-	-	5.150.000
Zeeland	28	5.900.000	-	-	5.900.000
Steenwijk-Tuk	14	2.850.000	-	-	2.850.000
Swalmen	14	3.070.000	-	-	3.070.000
Ede	42	6.963.101	168.761	-	7.131.862
Ewijk	12	3.080.000	-	-	3.080.000
Schiedam	30	5.539.355	3.222.542	-	8.761.897
Haelen	8	1.910.001	2.541	-	1.912.542
Assen	12	17.090	-	-	17.090
Nijmegen	n.n.b.	2.120	-	-	2.120
Hilvarenbeek Diessen/Esbeek	8	2.070.012	-4.290	-	2.065.722
Helvoirt	6	1.550.001	1.815	-	1.551.816
Hilvarenbeek Haghorst	5	-	594.912	-	594.912
Zevenaar	17	2.012.380	1.733.250	-	3.745.630
Steenbergen	19	2.582.831	2.151.049	-	4.733.880
Emmen	36	-	4.280.524	-	4.280.524
Zeist	10	-	3.872.022	-	3.872.022
Leerdam	21	-	1.532.210	-	1.532.210
TOTAAL	387	64.176.889	17.555.336	-	81.732.229

Van de in bovenstaand overzicht genoemde 387 woningen in de portefeuille zijn er per 30 juni 2019 nog 91 in aanbouw en dus nog niet opgeleverd. Dit betreffen de woningen in de projecten Assen (12), Hilvarenbeek (5), Zevenaar (17), Emmen (36) en Leerdam (21). De waardering van deze woningen in aanbouw heeft plaatsgevonden op basis van de getaxeerde waarde, waarbij waardemutaties zijn verantwoord naar rato van de voortgang van de bouw. De voortgang van de bouw is bepaald op basis van de betaalde termijnen ten opzichte van de totale aankoop- en/of aanneemsom rekening houdend met eventuele vooruitbetaling van termijnen.

Per 30 juni 2019 bedraagt het totaal aan herwaarderingen € 4.629.300. Gedurende de eerste 6 maanden van 2019 heeft geen herwaardering van de woningportefeuille plaats gevonden.

2. Overlopende activa

De overlopende activa bestaan uit:

Omschrijving	30-06-2019 (€)	31-12-2018 (€)
Vooruitbetaalde kosten	-	29.611
Nog te ontvangen bedragen	29.003	26.503
Rekening-courant fondsbeheerder	32.776	281.443
Rekening-courant Huurwoningen Nederland Fonds	-	5.057
Totaal	61.779	342.614

Het saldo in rekening-courant fondsbeheerder betreft van de fondsbeheerder (Credit Linked Vastgoed Beheer B.V.) te ontvangen bedragen uit hoofde van de exploitatie van de woningportefeuille. Het saldo wordt maandelijks verrekend, derhalve wordt over het saldo in rekening-courant ook geen rente berekend.

3. Geactiveerde fondskosten

Onderstaand het verloopoverzicht van de geactiveerde kosten van het Fonds.

Omschrijving	30-06-2019 (€)	31-12-2018 (€)
Saldo geactiveerde fondskosten primo periode	2.309.840	1.518.951
Geactiveerde kosten	122.375	1.152.031
Afschrijving geactiveerde kosten	-306.055	-361.142
Totaal	2.126.160	2.309.840

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

4. Liquiditeiten

Het gehele saldo aan liquiditeiten werd aangehouden middels rekening-couranten. De liquiditeiten dienen voornamelijk ter dekking van huidige en toekomstige betalingsverplichtingen uit hoofde van aangegane woningaankopen.

5. Eigen vermogen

In onderstaand overzicht is het verloop van het eigen vermogen weergegeven:

	Gestort kapitaal incl. Agio reserve (€)	Herwaarderings- reserve (€)	Egalisatie reserve (€)	Onverdeeld resultaat (€)	Totaal (€)
Stand per 1 januari 2019	53.675.002	4.832.003	-4.389.321	-486.154	53.631.530
Mutatie uit resultaatverdeling	-	-	-486.154	486.154	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	12.604	12.604
Mutatie herwaarderingsreserve	-	-	-	-	-
Kapitaalstorting in boekjaar	1	-	-	-	1
Uitgegeven participaties	1.385.000	-	-	-	1.385.000
Uitgekeerd stockdividend	32.314	-	-	-	32.314
Dividenduitkering	-	-	-1.449.328	-	-1.449.328
Terugkoop participaties	-400.000	-	-	-	-400.000
Stand per 30 juni 2019	54.692.317	4.832.003	-6.324.803	12.604	53.212.121

Het Fonds is groeiende en de Woningportefeuille is nog in opbouw. Hierdoor zal tot eind 2020 sprake zijn van een mogelijk lager direct resultaat dan het geprognoseerde dividend. Dit wordt veroorzaakt door het feit dat met name tot eind 2020 niet alle aangekochte woningen zijn opgeleverd en derhalve geen bijdrage leveren aan het resultaat van het Fonds. Het Fonds streeft evenwel naar een evenwichtige ontwikkeling van de dividenduitkeringen.

Hierdoor zal het Fonds mogelijk tijdelijk een hoger dividend uitkeren dan het resultaat van het Fonds. Dit leidt tot een lagere liquiditeitspositie en een afname van de Netto Vermogenswaarde van het Fonds. Om het verschil tussen de voor uitkering vatbare resultaten en dividenduitkeringen tot uiting te brengen is een Egalisatie reserve gevormd.

Onderstaande tabel toont het verloop van de intrinsieke waarde per participatie over de afgelopen 3 jaar:

Verloop intrinsieke waarde over laatste 3 jaar	30 juni 2019	2018	2016-2017
Intrinsieke waarde Fonds (€)	53.212.121	53.631.530	34.578.877
Aantal uitstaande participaties	10.938	10.735	7.249
Intrinsieke waarde per participatie (€)	4.865	4.996	4.770

Overzicht van mutaties in de herwaarderingsreserve	Primo periode (€)	Mutatie 2019 (€)	Ultimo periode (€)
Herwaarderingsreserve Hazerswoude-Dorp	381.936	-	381.936
Herwaarderingsreserve Dongen	491.657	-	491.657
Herwaarderingsreserve Tiel	396.089	-	396.089
Herwaarderingsreserve Meppel	96.289	-	96.289
Herwaarderingsreserve Oijen	93.146	-	93.146
Herwaarderingsreserve Waddinxveen	349.679	-	349.679
Herwaarderingsreserve Tholen	52.356	-	52.356
Herwaarderingsreserve Molenhoek	106.742	-	106.742
Herwaarderingsreserve Arnhem	260.010	-	260.010
Herwaarderingsreserve Zeeland	285.384	-	285.384
Herwaarderingsreserve Steenwijk - Tuk	144.607	-	144.607
Herwaarderingsreserve Swalmen	157.470	-	157.470
Herwaarderingsreserve Ede	654.609	-	654.609
Herwaarderingsreserve Ewijk	159.942	-	159.942
Herwaarderingsreserve Schiedam	740.046	-	740.046
Herwaarderingsreserve Haelen	29.555	-	29.555
Herwaarderingsreserve Hilvarenbeek	280.065	-	280.065
Herwaarderingsreserve Helvoirt	96.674	-	96.674
Herwaarderingsreserve Zevenaar	55.748	-	55.748
Totaal	4.832.003	-	4.832.003

6. Schulden aan kredietinstellingen

Hypotheek o/g	30-06-2019 (€)	31-12-2018 (€)
Hypotheek project Dongen	1.067.000	1.086.000
Hypotheek project Hazerswoude-Dorp en Tiel	3.294.750	3.329.250
Hypotheek project Tholen, Waddinxveen, Oijen en Tuk	6.112.000	6.176.000
Hypotheek project Meppel, Molenhoek en Swalmen	3.820.000	3.860.000
Hypotheek project Zeeland (Gem. Landerd)	2.976.000	3.007.000
Hypotheek project Arnhem en Haelen	3.860.000	3.900.000
Hypotheek project Helvoirt en Schiedam	3.007.000	3.038.000
Hypotheek project Hilvarenbeek en Ede	4.998.000	-
Hypotheek project Zevenaar, Steenbergen en Emmen	2.842.000	-
Subtotaal	31.976.750	24.396.250
Saldering geactiveerde financieringskosten	-80.439	-60.439
Totaal schulden aan kredietinstellingen	31.896.311	24.335.811

Voor nadere toelichting omtrent de hypothecaire financieringen wordt verwezen naar de toelichting van de samengevoegde Werkmaatschappijen op pagina's 28 tot en met 48 in dit verslag.

7. Schulden aan kredietinstellingen

Aflossingsverplichtingen	30-06-2019 (€)	31-12-2018 (€)
Hypotheek project Dongen	38.000	38.000
Hypotheek project Hazerswoude-Dorp en Tiel	69.000	69.000
Hypotheek project Tholen, Waddinxveen, Oijen en Tuk	128.000	128.000
Hypotheek project Meppel, Molenhoek en Swalmen	80.000	80.000
Hypotheek project Zeeland (Gem. Landerd)	62.000	62.000
Hypotheek project Ewijk	1.625.250	1.641.750
Hypotheek project Arnhem en Haelen	80.000	80.000
Hypotheek project Helvoirt en Schiedam	62.000	62.000
Hypotheek project Hilvarenbeek en Ede	102.000	-
Hypotheek project Zevenaar, Steenberg en Emmen	58.000	-
Totaal	2.304.250	2.160.750

8. Waarborgsommen

De waarborgsommen hebben betrekking op van huurders ontvangen borgbetalingen.

9. Crediteuren

De post crediteuren bestaat ultimo rapportageperiode primair uit aan de aannemer verschuldigde termijnbetalingen uit hoofde van aangegane koop/aanneemovereenkomsten.

Omschrijving	30-06-2019 (€)	31-12-2018 (€)
Crediteuren	1.753.625	413.052
Totaal	1.753.625	413.052

10. Overige schulden en overlopende passiva

De overige schulden en overlopende passiva bestaan uit de volgende posten:

Omschrijving	30-06-2019 (€)	31-12-2018 (€)
Nog te betalen kosten	24.043	675.159
Uit te keren cash dividend einde verslagperiode	707.399	520.371
Nog te betalen rentekosten	206.289	158.036
Nog te betalen winstdelende rente aan fondsbeheerder	-	426.834
Totaal	937.731	1.780.400

Niet uit de balans blijvende verplichtingen

De financiële administratie van het Fonds is uitbesteed aan TCS Fund Services. De jaarlijkse kosten zijn in eerste instantie gebaseerd op het aantal benodigde manuren maar zijn echter gemaximeerd op basis van de grootte van het fondsvermogen. Het maximum kosten niveau was in 2018 € 27.765. Gezien de toename in het fondsvermogen zullen deze kosten in 2019 op een iets hoger niveau liggen.

Per balansdatum hebben de Werkmaatschappijen nog € 7,2 miljoen aan totale investeringsverplichtingen voor de aankoop van de woningen te Zevenaar, Emmen, Hilvarenbeek en Zeist.

Per 1 november 2018 is een overeenkomst afgesloten met Credit Linked Vastgoed Beheer B.V. (CLVB) voor het beheer van de woningportefeuille. CLVB zorgt o.a. voor het innen van de huurpenningen, het technisch beheer, het onderhoud en de (weder) verhuur van de woningen. De jaarlijkse kosten voor het beheer van het vastgoed bedragen per einde rapportageperiode circa € 40.000 op jaar basis (exclusief kosten wederverhuur en werkzaamheden waarvoor een uurtarief verschuldigd is) en zijn afhankelijk van de omvang van de woningportefeuille.

Gebeurtenissen na rapportagedatum

Sinds 30 juni 2019 zijn drie projecten aangekocht. Voor de projecten te Bergen op Zoom en Enschede zijn zogenaamde Letters of Intent getekend.

Woningcomplex plaats	Type woningen	Aantal woningen	Aankoopprijs (€)
Oud-Beijerland	grondgebonden	14	€ 4,7 miljoen
Enschede	appartementen	17	€ 3,8 miljoen
Bergen op Zoom	appartementen	32	€ 7,4 miljoen
Totaal			€15,9 miljoen

In juli zijn tevens twee financiering overeenkomsten voor de woningen in Zeist en Schiedam ter grootte van respectievelijk € 2,3 miljoen (rente van 2,45%, 7 jaar rentevast) en € 2,5 miljoen (rente van 2,28%, 5 jaar rentevast). De financiering voor de woningen in Ewijk is verlengd (rente van 2,28%, 5 jaar rentevast). Naar verwachting zal in de loop van 2019 nog een aantal interessante woningprojecten worden aangekocht, waardoor de woningportefeuille zal toenemen naar bijna 500 woningen per 31 december 2019.

22. Toelichting op de gecombineerde Winst-en-verliesrekening

10. Bruto huuropbrengsten

De bruto huuropbrengsten zijn de opbrengsten van de opgeleverde en verhuurde woningen. Deze woningen liggen allen in Nederland en de huuropbrengsten zijn derhalve volledig in Nederland gerealiseerd.

11. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

De lasten in verband met het beheer van beleggingen bestaat uit de volgende posten:

Omschrijving	1 januari t/m 30 juni 2019 (€)	2018 (€)
Senior beheervergoeding aan Credit Linked Beheer B.V.	265.665	385.157
Accountantskosten	-4.810	45.363
Taxatiekosten	-	37.486
Bestuurskosten van Stichting Bewaarder/Werkmaatschappijen Groenwoningen	18.349	32.634
Advieskosten	8.121	30.848
Toezichtkosten aan AIFMD Bewaarder	20.570	28.664
Algemene administratiekosten	40.049	28.109
Notariskosten	3.793	7.942
Overige algemene kosten	30	778
Totaal	351.767	596.981

12. Winstdelende rente aan fondsbeheerder

Omschrijving	1 januari t/m 30 juni 2019 (€)	2018 (€)
Uit te keren variabele rentevergoeding winstdelende leningen	-	426.834
Totaal	-	426.834

Zolang minimaal één winstdelende lening nog niet in zijn geheel is afgelost, zijn zowel het Groenwoningen Fonds als de fondsbeheerder (Credit Linked Beheer B.V.) na afloop boekjaar gerechtigd op een variabele rentevergoeding gelijk aan respectievelijk 75% en 25% van de bruto jaarwinst van de werkmaatschappijen. De variabele rentevergoeding over 2018 is berekend op basis van het gecumuleerde positieve netto resultaat van de Werkmaatschappijen Groenwoningen dus na aftrek van het netto verlies over de startperiode 2 februari 2016 t/m 31 december 2017 ad. € -978.018.

Bijlage I. Overzicht woningportefeuille per 30 juni 2019



Hazerswoude-Dorp (Weidelanden)

Kenmerk

Vrije sector huurwoningen

Aantal woningen

10



Tiel (Passewaay)

Kenmerk

Vrije sector huurwoningen

Aantal woningen

10



Dongen (De Beljaart)

Kenmerk

Vrije sector huurwoningen

Aantal woningen

14



Meppel (Nieuwveense landen)

Kenmerk

Vrije sector huurwoningen

Aantal woningen

8



Tholen (Veste Tuin)

Kenmerk

Vrije sector huurwoningen

Aantal woningen

7



Oijen (Mooijen)

Kenmerk

Vrije sector huurwoningen

Aantal woningen

6



Waddinxveen (Park Triangel)

Kenmerk

Vrije sector huurwoningen

Aantal woningen

20



Steenwijk-Tuk (Bergstein)

Kenmerk

Vrije sector huurwoningen

Aantal woningen

14



Molenhoek (Het Buitenerf)

Kenmerk

Vrije sector huurwoningen

Aantal woningen

9



Swalmen (De Kolk)

Kenmerk

Vrije sector huurwoningen

Aantal woningen

14



Schiedam (Park Harga)

Kenmerk

Vrije sector huurwoningen

Aantal woningen

30



Arnhem (Schuytgraaf)

Kenmerk

vrije sector

Aantal woningen

21



Landerd - Zeeland (Repelakker)

Kenmerk 12 vrije sector en 16 sociaal / gereguleerd

Aantal woningen 28



Ede

Kenmerk 9 vrije sector en 33 sociaal / gereguleerd

Aantal woningen 42 (appartementen)



Ewijk

Kenmerk Vrije sector huurwoningen

Aantal woningen 12



Haelen

Kenmerk Vrije sector huurwoningen

Aantal woningen 8



Hilvarenbeek (Haghorst, Vroonacker, Diessen, Esbeek)

Kenmerk Vrije sector huurwoningen

Aantal woningen 13



Helvoirt

Kenmerk Vrije sector huurwoningen

Aantal woningen 6



Zevenaar (Stederijck)

Kenmerk

Vrije sector huurwoningen

Aantal woningen

17



Zeist (Sterrenberg)

Kenmerk

Vrije sector huurwoningen

Aantal woningen

10



Steenbergen (Buiten de Veste)

Kenmerk

Vrije sector huurwoningen

Aantal woningen

19



Emmen (Delftlanden)

Kenmerk

Vrije sector huurwoningen

Aantal woningen

36



Leerdam (Broekgraaf)

Kenmerk

Appartementen

Aantal woningen

21



Oud Beijerland (Poortwijk)

Kenmerk

Vrije sector huurwoningen

Aantal woningen

14

groenwoningenfonds.nl

