

HALFJAARVERSLAG 2021



Ecowoningen Fonds

Halfjaarverslag 2021

- Fonds
- Werkmaatschappijen Ecowoningen
- Gecombineerde rapportage

Inhoudsopgave

Halfjaarverslag 2021

Pagina

Kort voorwoord beheerder	4
1. Kerngegevens	5
2. Verslag van de beheerder	6
3. Balans voor resultaatbestemming	10
4. Winst-en-verliesrekening	11
5. Samengevoegde balans voor resultaatbestemming	12
6. Samengevoegde winst-en-verliesrekening werkmaatschappijen	13
7. Gecombineerde balans voor resultaatbestemming	14
8. Gecombineerde winst-en-verliesrekening	15
9. Gecombineerd kasstroomoverzicht	16
10. Beknopte toelichting op het halfjaarverslag	17
11. Beknopte toelichting op de gecombineerde balans	18
12. Beknopte toelichting op de gecombineerde winst-en-verliesrekening	23
Bijlage I. Overzicht woningportefeuille per 30 juni 2021	24

Kort voorwoord beheerder

In dit halfjaarverslag over de periode januari tot en met juni 2021 vindt u achtereenvolgens de balans en winst- en verliesrekening van het Ecowoningen Fonds, de samengevoegde Werkmaatschappijen Ecowoningen en de gecombineerde cijfers van beiden. Met name de gecombineerde cijfers geven een goed beeld van de resultaten van een belegging in het Ecowoningen Fonds. De in dit halfjaarverslag opgenomen beknopte toelichting ziet derhalve toe op deze gecombineerde cijfers.

De ontwikkeling van het (exploitatie-) resultaat en de intrinsieke waarde van het fonds liggen in lijn met de opbouwfase waarin het fonds nog verkeert. In het eerste halfjaar van 2021 zijn de eerste drie projecten opgeleverd en bijna volledig verhuurd, waardoor verhuurinkomsten nu ook voor het eerst bij gaan dragen aan het totaal fondsresultaat. Vanuit het ingelegde vermogen vanuit het 2e deel van de 1e emissie zullen de komende maanden nieuwe aankopen plaatsvinden. Hierdoor en ook door het aantrekken van verdere financiering van de portefeuille zal het fonds verder haar doel bereiken om het ingelegde vermogen optimaal te beleggen. Eind juni 2021 voldoet het fonds aan alle eisen voor de groenstatus van het fonds, waaronder het hoofdzakelijkheidsvereiste wat inhoudt dat het fonds tenminste 70% van haar vermogen heeft belegd in groenverklarde projecten. Tot ultimo 2021 is een ingroeiperiode van 2 jaar van toepassing waarin een ondergrens van 30% geldt.

Het fonds bestaat per eind juni 2021 uit 108 woningen, waarvan 55 woningen opgeleverd zijn eind juni 2021. Het resultaat van het fonds over de eerste helft van 2021 is uitgekomen op - € 0,5 miljoen. Dit resultaat is exclusief herwaardering van de woningportefeuille. De eerstvolgende taxatie van de portefeuille zal ultimo 2021 plaatsvinden.

De intrinsieke waarde per participatie van het fonds is wat gedaald naar € 4.574 per juni 2021 (ultimo 2020: € 4.770). Dit is exclusief de waardeverandering van de woningportefeuille over de eerste helft van 2021. Bij een waardestijging van 4-5% was de intrinsieke waarde per participatie op hetzelfde niveau gebleven. De handelskoers blijft ongewijzigd op € 4.885 per participatie.

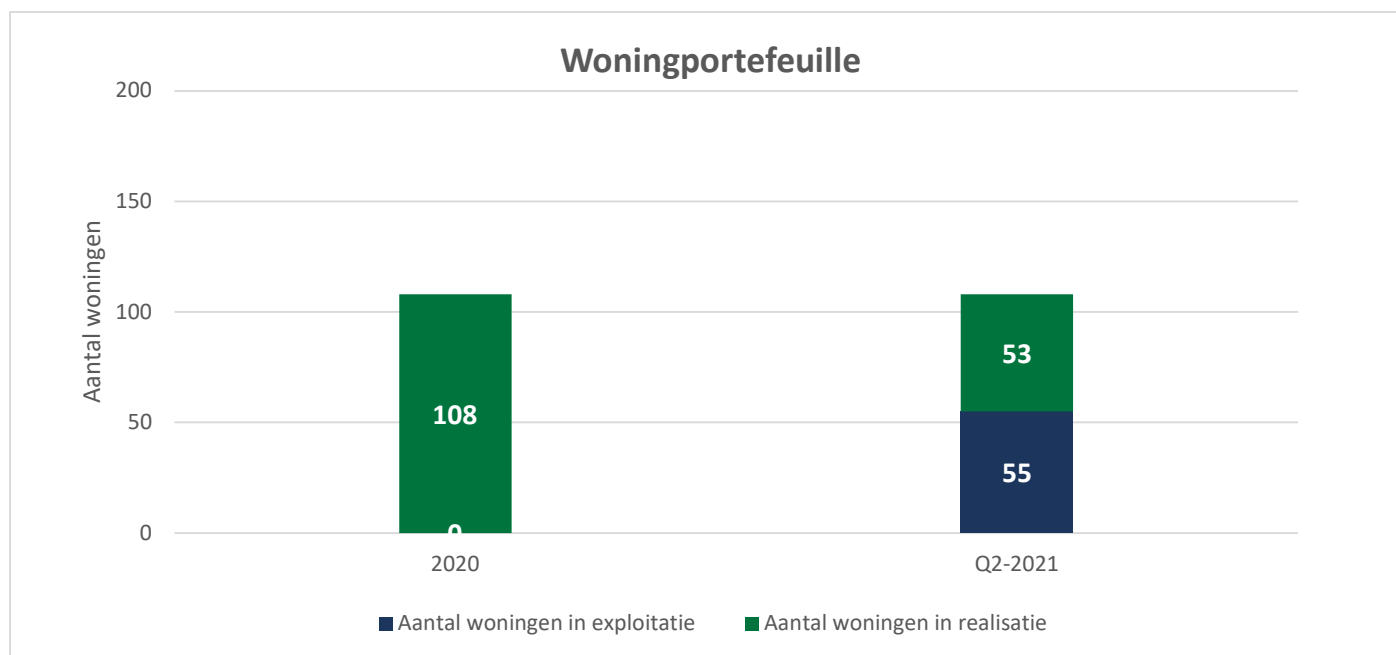
Belangrijkste ontwikkelingen gedurende het eerste halfjaar 2021:

- 55 woningen in Vlissingen, Kaatsheuvel en Bunschoten opgeleverd en bijna volledig verhuurd
- Financieringsovereenkomst met ING Real Estate Finance getekend voor € 10,4 miljoen voor de projecten Tilburg en Schiedam
- In juli 2021 zijn 30 woningen aangekocht in Schiedam, die begin 2022 worden opgeleverd

Baarn, 31 augustus 2021

1. Kerngegevens

	2020	Q2-2021
Vastgoed		
Objecten in exploitatie	0	3
> Aantal verhuurbare woningeenheden	0	55
Projecten in aanbouw	6	3
> Aantal verhuurbare woningeenheden	108	53
Totaal aantal projecten	6	6
Totaal aantal woningen	108	108
Financieel (in x € 1.000)		
Omvang beleggingen	17.145	25.113
Schuld aan kredietinstellingen	2.280	6.821
Loan-to-Value	13%	27%
Verhuur (in x € 1.000)		
Totale jaarhuur (2021: halfjaar)	n.v.t.	70
Exploitatiekosten	n.v.t.	8
Exploitatiekosten als % van de jaarhuur (2021: halfjaar)	n.v.t.	11,4%
Participanten		
Aantal participaties (einde verslagperiode)	6.602	6.624
Intrinsieke waarde (in €)	4.770	4.574
Handelskoers (in €)	4.885	4.885
Resultaat per participatie	-75	-72



2. Verslag van de beheerder

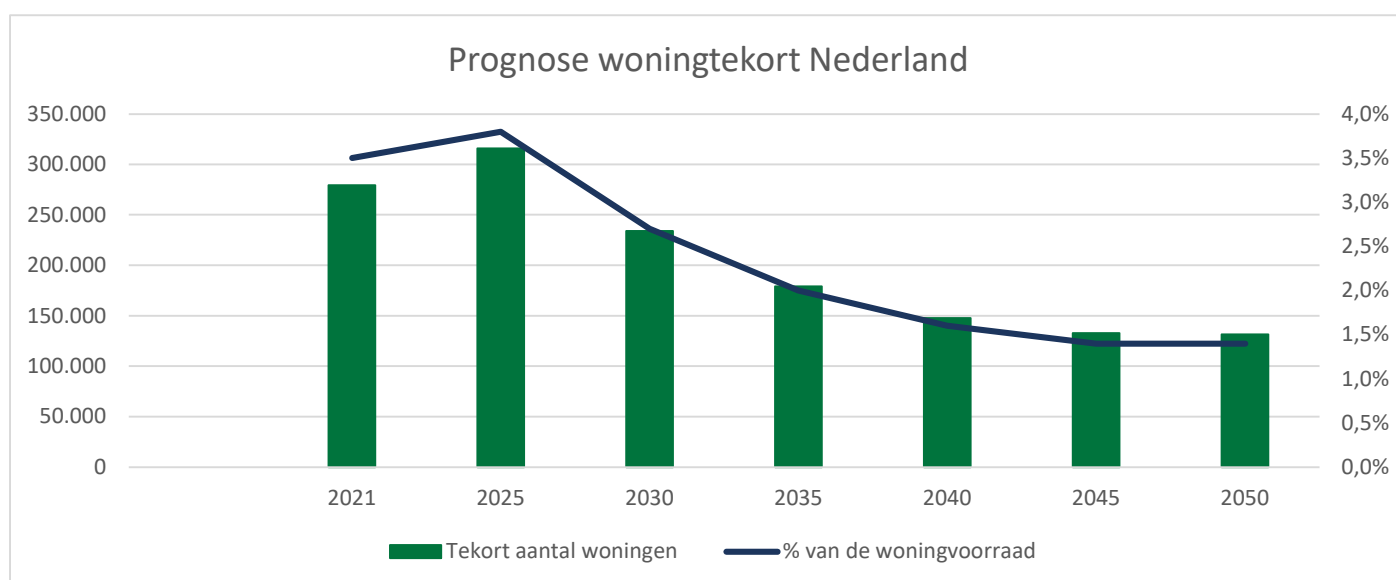
De Nederlandse woningmarkt

Economie

De Nederlandse economie is in vergelijking met de omliggende landen 3,8% gekrompen in 2020 maar dankzij ruimhartige steun van de overheid zijn de werkloosheid en faillissementen beperkt gebleven. Het vaccinatieprogramma liet pas vanaf augustus versoepelingen van de restricties toe waardoor de economie nog flink schade heeft opgelopen. De economie zal zich dan gaan aanpassen aan de nieuwe werkelijkheid en daarbij zullen meer bedrijven failliet gaan en mensen werkeloos worden. Tegelijkertijd zullen consumenten hun bestedingen hervatten en een deel van de opgespaarde uitgaven te gelde maken. Dit zal de groeicijfers fors doen opleven aldus ABN AMRO Bank. De verwachte economische groei in 2021 zal 3,8% bedragen volgens het CPB. De kapitaalmarktrente is in 2020 negatief gebleven en de raming voor het komend jaar is eveneens negatief. Het consumenten vertrouwen ten opzichte van afgelopen jaar is flink gestegen.

Woningmarktontwikkelingen

Het woningtekort blijft onverminderd groot. Er is een tekort van ruim 279.000 woningen (3,5% van de woningvoorraad), dit zal naar verwachting worden ingelopen naar 2% van de woningvoorraad in 2035. Volgens de laatste inventarisatie zijn er voor de periode 2021 t/m 2029 plannen voor 845.000 woningen waarvan 368.000 in de periode 2021-2025 en 477.000 woningen voor de periode 2025-2030. De plancapaciteit is de afgelopen jaren snel toegenomen, maar de stikstofcrisis en de coronacrisis heeft echter roet in het eten gegooid. In de eerste 5 maanden van 2021 zijn er circa 30.600 vergunningen afgegeven, als dit gemiddelde doorzet is dat voor heel 2021 net beneden de 75.000, en dus te weinig voor de doelstelling van het huidige kabinetsbeleid. Uit onderzoek van Capital Value blijkt dat 75% van de ontwikkelaars en 59% van de woningcorporaties aangeeft dat met name de trage vergunningsverlening en de te lange procedures redenen zijn voor het niet realiseren van nieuwe woningen. Als marktpartijen en overheid werken aan versnelling van vergunningenprocedures en samenwerkingsafspraken zou het vanaf 2021 mogelijk moeten zijn om 80.000 bouwvergunningen per jaar te bewerkstelligen. Gewijzigde regelgeving met betrekking tot stikstof (west Stikstofreductie en natuurverbetering) zal de beperkingen voor het afgeven van bouwvergunningen aanzienlijk verminderen.



Gebruikersmarkt

Er is nog steeds sprake van een forse krapte in het middenhuursegment (maandhuur tussen de € 752 - € 1.000). Door de nog steeds stijgende woningprijzen zijn steeds meer mensen aangewezen op de huurmarkt. Grote groepen huishoudens, waaronder politieagenten, docenten en verpleegkundigen, hebben steeds meer moeite om een geschikte en betaalbare huurwoning te vinden in met name de grote steden. Deze groep verdient vaak te veel voor

een sociale huurwoning maar te weinig voor een betaalbare koopwoning waardoor er steeds vaker uitgeweken wordt de vrije sector woningen. Overheidsmaatregelen (onder andere de Wet Differentiatie Overdrachtsbelasting, maximum jaarlijkse huurverhoging) zijn vooralsnog niet effectief en leveren in sommige gevallen zelfs een bijdrage aan verdere verkrapping van de huurmarkt. Voorbeelden hiervan zijn de striktere eisen aan de toewijzing van sociale huurwoningen en maatregelen om de doorstroming op de huurmarkt te bevorderen, hierdoor zijn meer huurders aangewezen op de vrije sector. Ook is het gevolg van de strengere hypotheeknormen dat steeds meer mensen eerst moeten huren voor zij een woning kunnen kopen.

Beleggingsmarkt

De woningbeleggingsmarkt blijft onverminderd goed volgens Capital Value. Dit kan gedeeltelijk verklaard worden door vier factoren. Allereerst is er sprake van een groot woningtekort, dit tekort tezamen met een groei van het aantal huishoudens stuwt de vraag naar woningen en daarmee de waarde ervan. Ten tweede staat de financiële sector (en het vertrouwen daarin) nog steeds overeind.

De vorige kredietcrisis werd gekenmerkt door instabiliteit van de financiële markten, met name wat betreft leningen onder woningen. Een dergelijke onzekerheid blijft in de huidige crisis achterwege daar financiële instellingen juist hebben meegeholpen aan het verzachten van de effecten van de crisis door het blijven verstrekken van leningen. Ten derde krijgt de reële economie te maken met een kunstmatige vraaguitval en gedwongen sluiting, maar nauwelijks met een verminderde vraag tot consumptie vanuit huishoudens. Ten vierde is de hypotheekrente historisch laag waardoor investeringen met een financiering aantrekkelijk blijven. Waar verder de laatste jaren de prijzen van koopwoningen en verhuurde woningen redelijk gelijk op gingen, lijkt dit in de afgelopen jaren niet langer het geval. De prijzen van verhuurde woningen nemen nog altijd toe, maar beduidend minder dan de prijzen van koopwoningen. De woningbeleggingsmarkt is ook in een crisistijd aantrekkelijk door de stabiliteit van de huurinkomsten. Deze stabiliteit komt voort uit een lage leegstand en de mogelijkheid om de huren te corrigeren met de inflatie. Wel is vanaf 1 januari 2021 de Wet differentiatie overdrachtsbelasting definitief geworden, waarbij de overdrachtsbelasting voor bestaande huurwoningen 8% gaat bedragen. Dit heeft nauwelijks impact op de waarde gehad omdat deze grotendeels is gecompenseerd door een verdere stijging van de waarde van de woning als gevolg van te weinig aanbod. Door de blijvend sterke vraag van beleggers in het algemeen en nog steeds stijgende woningprijzen, blijft de druk aanwezig op het Bruto Aanvangs Rendement (BAR). In 2021 worden voor nieuwbouw projecten op primaire projecten zeer scherpe aanvangsrendementen gerealiseerd tussen de 3,65% en 4,55%. Ook op secundaire locaties houdt de interesse onder beleggers voor nieuwbouw projecten op goede locaties stand. In 2021 worden gelijke aanvangsrendementen gerealiseerd van 4,25% tot 5,15%. In het algemeen kan gesteld worden dat de bovenkant en onderkant van de bandbreedtes naar beneden bijgesteld en dat de bandbreedtes zijn versmald.

Coronacrisis

De fondsen hebben nauwelijks hinder ondervonden van de gevolgen van de coronacrisis. Taxaties in het algemeen laten een verdere stijging van de waardes zien. In de gehele portefeuille is nauwelijks sprake van wanbetaling en er is nauwelijks leegstand in de portefeuille. Door de financiële maatregelen van de overheid is het vertrouwen van de consumenten nog steeds goed en de vraag naar betaalbare woningen onverminderd erg groot.

Voornaamste risico's en onzekerheden

De inherente risico's van het fonds liggen met name besloten in de structuur van haar externe financieringen (renterisico), de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt en daarmee de marktwaarde van haar beleggingen in beheer en in realisatie (marktrisico). Daarnaast speelt in beperkter mate een kredietrisico bij huurders.

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, omdat alle transacties plaatsvinden 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 renteherzienings-data, waardoor nu wordt geprofiteerd van de lage

financieringsrente en op termijn een lange termijn gemiddelde financieringsrente verschuldigd zal zijn. De beleggingen in de woningportefeuille van het fonds zijn onderhevig aan de invloeden van de markt ten aanzien van de waarde van de beleggingen en de markthuur. Door actief beheer van de woningportefeuille worden de risico's hierin dagelijks beoordeeld, zodat tijdig op veranderende marktomstandigheden ingespeeld kan worden. Het fonds investeert niet in effecten of andere financiële instrumenten.

De beheerder heeft een risico control framework en een SIRA (Systematisch Integriteit Risico Analyse) die ten grondslag liggen aan het inzichtelijk maken van de risico's in de risico rapportage die elk kwartaal wordt samengesteld. Als gevolg van de coronacrisis zijn de risico's hieromtrent specifiek inzichtelijk gemaakt en de eventueel te nemen maatregelen. Deze rapportage wordt gedeeld met de AIFMD bewaarder, RvC en de bestuurders. Uit deze rapportages zijn geen materiële tekortkomingen gebleken.

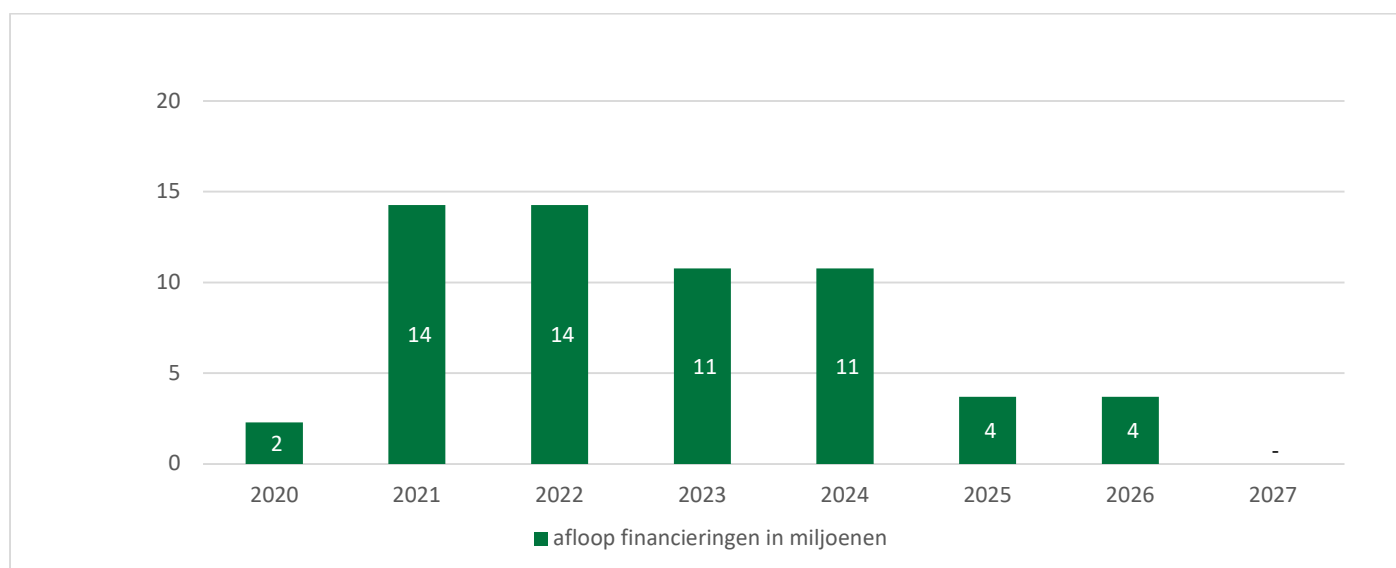
Risico als gevolg van coronacrisis

Naast genoemde inherente risico's kan de (nasleep van de) coronacrisis worden genoemd als risico. Tot op de datum van dit halfjaarverslag heeft het fonds nauwelijks tot geen hinder ondervonden van de coronacrisis, alhoewel door de beheerder wel actief is geanticipeerd op mogelijke negatieve gevolgen voor het fonds middels diverse scenario analyses. Inmiddels lijkt de situatie wereldwijd te stabiliseren dankzij de vorderingen in de vaccinatiecampagne en steunmaatregelen door overheden. De afbouw van deze laatste, in combinatie met per sector verschillende vooruitzichten voor economisch herstel, kunnen in theorie zorgen voor economische vertraging en (neerwaartse) bewegingen op bijvoorbeeld de vastgoedmarkt. Op deze ontwikkelingen heeft de beheerder geen invloed, echter haar risicomanagement is dusdanig ingericht dat zij dergelijke ontwikkelingen op dagelijkse basis volgt en waar nodig actief bijstuurt op bijvoorbeeld haar investerings- en acquisitiebeleid.

Financiering

Per 30 juni 2021 was er voor een totaal aan € 6,9 miljoen getrokken uit de afgesloten financieringen van € 14 miljoen. Met de bank zijn Loan to Value (LTV) en Debt-Service-Coverage-Ratio (DSCR) lening convenanten afgesproken. Deze convenanten zijn nog niet van toepassing per 30 juni 2021, omdat de projecten op dat moment net opgeleverd waren.

De in het eerste halfjaar van 2021 opgenomen en afgesloten financieringen met ING Real Estate Finance tezamen met de huidige liquiditeiten in het fonds geven voldoende basis en vertrouwen voor de dekking van de huidige openstaande verplichtingen en daarmee is de continuïteit van het fonds gewaarborgd. In onderstaande grafiek is de afloop en opbouw weergegeven van de huidige financieringen.



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.

De directie neemt haar verantwoordelijkheden met betrekking tot actuele zaken als AVG (Algemene Verordening Gegevensbescherming), CDD (Customer Due Diligence) en beloningsbeleid erg serieus. Gedurende het jaar heeft de directie haar beleid op het gebied van AVG en CDD uitgebreid geëvalueerd. Hierbij zijn geen bijzonderheden gevonden dan wel indicaties dat we niet voldoen aan geldende regelgeving. Eventuele verbeterpunten krijgen de benodigde aandacht. De beheerder houdt rekening met de door de wet vastgestelde Besluit Bekendmaking Diversiteitsbeleid. Inzake het beloningsbeleid is de beheerder erop gericht dat het beleid marktconform is zodat ook in deze huidige krappe arbeidsmarkt de beheerder haar personeel aan zich kan binden. Tegelijkertijd ziet beheerder erop toe dat het beloningsbeleid aansluit op de geldende regelgeving en past bij een zorgvuldige risicobeheersing. Het beloningsbeleid moedigt daarom nooit aan tot onnodige risico's of ongewenst gedrag. De belangen van de participant staan hierin voorop.

Het volledige beloningsbeleid is te vinden op de website van de beheerder.

Baarn, 31 augustus 2021

Was getekend: Credit Linked Beheer B.V.

3. Balans voor resultaatbestemming

Omschrijving	30 juni 2021	31 december 2020
	€	€
ACTIVA		
Beleggingen		
Financiële vaste activa	9.895.589	10.428.490
	9.895.589	10.428.490
Vorderingen		
Financiële vlottende activa	11.480.691	5.430.268
Overlopende activa	230.013	149.611
	11.710.704	5.579.879
Overige activa		
Geactiveerde fondskosten	1.802.391	2.025.038
Liquiditeiten	7.549.547	14.467.851
	9.351.937	16.492.889
Totaal activa	30.958.231	32.501.258
PASSIVA		
Eigen vermogen		
Gestort kapitaal	33.120.964	33.007.831
Agio reserves	-1.222	-
Wettelijke reserve	1.802.391	2.025.038
Egalisatie reserve	-4.370.297	-1.026.510
Onverdeeld resultaat	222.647	-2.025.038
Resultaat voor de periode	-476.952	-492.016
	30.297.532	31.489.305
Kortlopende schulden		
Crediteuren	2.052	53.581
Overige schulden en overlopende passiva	658.647	958...372
	660.699	1.011.953
Totaal passiva	30.958.231	32.501.258

4. Winst-en-verliesrekening

Omschrijving	1 januari t/m 30 juni 2021	2020
	€	€
Opbrengsten		
Opbrengsten uit beleggingen		
Opbrengsten financiële vaste activa	359.040	349.746
Netto opbrengsten uit beleggingen	359.040	349.746
Winstdeling van Werkmaatschappijen	-532.901	-451.510
Totaal opbrengsten uit beleggingen	-173.861	-101.764
Lasten		
Lasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	30.191	67.079
Afschrijving op fondskosten	225.482	246.842
Bankrente en -kosten	17.687	38.928
Afschrijving kosten ingroeiregeling	29.730	37.403
Totaal lasten	303.091	390.252
Resultaat voor belasting	-476.952	-492.016
Belasting	-	-
Netto resultaat na belasting	-476.952	-492.016

5. Samengevoegde balans voor resultaatbestemming

Omschrijving	30 juni 2021	31 december 2020
	€	€
ACTIVA		
Beleggingen		
Vastgoedbeleggingen	25.112.591	17.145.144
	25.112.591	17.145.144
Vorderingen		
Overlopende activa	77.276	102
	77.276	102
Overige activa		
Geactiveerde exploitatiekosten	42.354	-
Liquiditeiten	3.223.208	1.702.972
	3.265.562	1.702.972
Totaal activa	28.455.428	18.848.218
PASSIVA		
Eigen vermogen		
Gestort kapitaal	4	2
Wettelijke reserve	42.354	-
Herwaarderingsreserve	369.201	370.983
Overige reserve	-822.493	-
Onverdeeld resultaat	-40.570	-370.983
Resultaat voor de periode	-532.901	-451.510
	-984.406	-451.508
Voorzieningen		
Reservering winstdeling beheerder	44.252	44.252
	44.252	44.252
Langlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	6.820.636	2.209.114
Winstdelende leningen	10.880.000	10.880.000
	17.700.636	13.089.114
Kortlopende schulden		
Schulden aan groepsmaatschappijen	11.480.691	5.430.268
Waarborgsommen	74.694	-
Crediteuren	53.070	716.385
Belastingen	3.300	3.300
Overige schulden en overlopende passiva	83.192	16.408
	11.694.947	6.166.361
Totaal passiva	28.455.428	18.248.218

6. Samengevoegde winst-en-verliesrekening werkmaatschappijen

Omschrijving	1 januari t/m 30 juni 2021	2020
	€	€
Opbrengsten		
Opbrengsten uit beleggingen		
Bruto huuropbrengsten	69.706	-
Exploitatiekosten	-7.727	-
Netto opbrengsten uit beleggingen	61.979	-
Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	-21.249	90.705
Reservering winstdeling beheerder	-	-44.252
Totaal opbrengsten uit beleggingen	40.730	46.453
Lasten		
Lasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	88.731	81.012
Netto rentelasten lening	123.790	63.936
Winstdelende rente	359.040	349.746
Bankrente en -kosten	2.070	-31
Totaal lasten	573.631	494.663
Resultaat voor belasting	-532.901	-448.210
Belasting	-	3.300
Netto resultaat na belasting	-532.901	-451.510

7. Gecombineerde balans voor resultaatbestemming

Omschrijving	30 juni 2021	31 december 2020
	€	€
ACTIVA		
Beleggingen		
Vastgoedbeleggingen	25.112.591	17.145.144
	25.112.591	17.145.144
Vorderingen		
Overlopende activa	307.289	149.713
	307.289	149.713
Overige activa		
Geactiveerde fondskosten	1.802.391	2.025.038
Geactiveerde exploitatiekosten	42.354	-
Liquiditeiten	10.772.755	16.170.823
	12.617.499	18.195.861
Totaal activa	38.037.379	35.490.718
PASSIVA		
Eigen vermogen		
Gestort kapitaal	33.120.968	33.007.833
Agio reserve	-1.222	-
Wettelijke reserve	1.844.744	2.025.038
Herwaarderingsreserve	369.201	370.983
Egalisatie reserve	-4.741.280	-1.026.510
Onverdeeld resultaat	182.077	-2.396.021
Resultaat voor de periode	-476.952	-492.016
	30.297.536	31.489.307
Voorzieningen		
Reservering winstdeling beheerder	44.252	44.252
	44.252	44.252
Langlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	6.820.636	2.209.114
	6.820.636	2.209.114
Kortlopende schulden		
Waarborgsommen	74.694	-
Crediteuren	55.122	769.966
Belastingen	3.300	3.300
Overige schulden en overlopende passiva	741.839	974.779
	874.955	1.748.045
Totaal passiva	38.037.379	35.490.718

8. Gecombineerde winst-en-verliesrekening

Omschrijving	1 januari t/m 30 juni 2021	2020
	€	€
Opbrengsten		
Opbrengsten uit beleggingen		
Bruto huuropbrengsten	69.706	-
Exploitatiekosten	-7.727	-
Netto opbrengst uit beleggingen	61.979	-
Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	-21.249	90.705
Reservering winstdeling beheerder	-	-44.252
Totaal opbrengsten beleggingen	40.730	46.453
Lasten		
Lasten		
Lasten in verband met beheer van beleggingen	118.923	148.090
Afschrijving op fondskosten	225.482	246.842
Netto rentelasten lening	123.790	63.936
Bankrente en -kosten	19.757	38.898
Afschrijving kosten ingroeieregeling	29.730	37.403
Totaal lasten	517.682	535.169
Resultaat voor belasting	-476.952	-488.716
Belasting	-	3.300
Netto resultaat na belasting	-476.952	--492.016

9. Gecombineerd kasstroomoverzicht

Omschrijving	1 januari t/m 30 juni 2021	2020
	€	€
Beleggingsactiviteiten		
Netto resultaat na belastingen	-476.952	-492.016
Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	21.249	-90.705
Aankopen onroerend goed	-7.988.696	-17.054.438
Mutatie geactiveerde fondskosten	222.647	-2.025.038
Mutatie geactiveerde exploitatiekosten	-42.354	-
Mutatie voorzieningen	-	44.252
Mutaties in werkkapitaal:		
- Mutaties overlopende activa	-157.576	-149.713
- Mutaties waarborgsommen	74.694	-
- Mutaties crediteuren	-714.844	769.966
- Mutaties overige schulden en overlopende passiva	-232.938	978.082
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	-9.294.769	-18.019.611
Financieringsactiviteiten		
Uitgifte participaties	40.000	33.049.785
Inkoop participaties	-30.000	-41.955
Interim-dividend uitkeringen	-724.822	-1.026.510
Ontvangen leningen	4.611.522	2.209.114
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	3.896.700	34.190.434
Mutatie Liquide middelen	-5.398.069	16.170.823
Liquide middelen primo periode	16.170.823	-
Liquide middelen ultimo periode	10.772.755	16.170.823

10. Beknopte toelichting op het halfjaarverslag

Toegepaste standaarden

Het halfjaarverslag 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 en lasten

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.

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 interim dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaats vindt, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

11. Beknopte toelichting op de gecombineerde balans

1. Vastgoedbeleggingen

De woningen, waarvan de overeenkomst tot realisatie onherroepelijk is geworden of zijn 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. De eerste waardering van een (woning-)project vindt plaats zodra alle contractuele bepalingen zijn ingevuld en er zekerheid is dat het project gaat starten (waaronder het in bezit zijn van een definitieve omgevingsvergunning voor het project).

Met peildatum 31 december 2020 zijn alle woningcomplexen getaxeerd door Capital Value. Capital Value 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;
- Code of Conduct van de RCIS, NVM en NRVT.

De bij de waardering gehanteerde rekenmethodieken zijn toegelicht in het voorgaande hoofdstuk, toelichting op de halfjaarcijfers. 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.
- Een bijzonder uitgangspunt in de waardering van het onroerend goed betreft de impact van COVID-19 hierop, hiermee is in de taxatiestandaarden rekening gehouden middels waardering in verschillende scenario's.

Omschrijving	30-6-2021 (€)	31-12-2020 (€)
Balanswaarde primo	17.145.144	-
Investerings bestaande projecten	7.953.739	-
Kosten bestaande projecten	21.684	-
Herwaardering bestaande projecten	-14.072	-
Subtotaal	7.961.351	-
Investerings nieuwe projecten	-	16.686.124
Kosten nieuwe projecten	13.273	368.314
Herwaardering nieuwe projecten	-7.177	90.706
Subtotaal	6.096	17.145.144
Balanswaarde ultimo	25.112.591	17.145.144
Totaal projecten in uitvoering	8.522.591	17.145.144
Totaal projecten in exploitatie	16.590.000	-
Totaal	25.112.591	17.145.144

Per 30 juni 2021 bedraagt het totaal aan herwaarderingen € 69.457 (31-12-2020: € 90.706).

Het aantal woningen in bovengenoemde portefeuille bedraagt per 30 juni 2021 108, waarvan er per 30 juni 2021 nog 53 in aanbouw zijn. De waardering van deze woningen in aanbouw heeft plaatsgevonden op basis van de getaxeerde waarde per 31 december 2020, waarbij waarde mutaties op basis van deze getaxeerde waarden direct ten gunste of ten laste van het resultaat zijn verantwoord.

2. Overlopende activa

De post overlopende activa per 30 juni 2021 kan als volgt worden gespecificeerd:

Omschrijving	30-6-2021 (€)	31-12-2020 (€)
Vooruitbetaalde kosten	230.013	149.611
Rekening courant vastgoedbeheerder	77.274	100
Nog te ontvangen bedragen	2	2
Totaal	307.289	149.713

Het saldo in rekening courant vastgoedbeheerder betreft de van vastgoedbeheerder (Credit Linked Vastgoed Beheer) 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 interest berekend.

3. Geactiveerde fondskosten

Omschrijving	30-6-2021 (€)	31-12-2020 (€)
Saldo geactiveerde fondskosten primo periode	2.025.038	-
Geactiveerde kosten	2.835	2.271.880
Afschrijving geactiveerde kosten	-225.482	-246.842
Totaal	1.802.391	2.025.038

Omschrijving	30-6-2021 (€)	31-12-2020 (€)
Kostprijs geactiveerde fondskosten	2.274.715	2.271.880
Gecumuleerde afschrijving geactiveerde kosten	-472.324	-246.842
Totaal	1.802.391	2.025.038

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

4. Geactiveerde exploitatiekosten

Omschrijving	30-6-2021 (€)	31-12-2020 (€)
Saldo geactiveerde exploitatiekosten primo periode	-	-
Geactiveerde kosten	43.396	-
Afschrijving geactiveerde kosten	-1.042	-
Totaal	42.354	-

Omschrijving	30-6-2021 (€)	31-12-2020 (€)
Kostprijs geactiveerde exploitatiekosten	43.396	-
Gecumuleerde afschrijving geactiveerde exploitatiekosten	-1.042	-
Totaal	42.354	-

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

5. Liquiditeiten

Het gehele saldo aan liquiditeiten wordt aangehouden middels een rekening courant. 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:

	Geplaatst kapitaal (€)	Agio reserve (€)	Wettelijke reserve (€)	Herwaar- derings- reserve (€)	Egalisatie reserve (€)	Onverdeeld resultaat (€)	Totaal (€)
Stand per 1 januari 2020	-	-	-	-	-	-	-
Mutatie uit resultaatverdeling	-	-	-	-	-	-	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	-	-	-492.016	-492.016
Uitgegeven participaties	33.030.000	-	-	-	-	-	33.030.000
Uitgekeerd stock dividend	124.785	-	-	-	-	-	124.785
Interim-dividend uitkering	-	-	-	-	-1.026.510	-	-1.026.510
Mutatie wettelijke reserve	-	-	2.025.038	-	-	-2.025.038	-
Mutatie herwaarderingsreserve	-	-	-	370.983	-	-370.983	-
Kapitaalstorting	2	-	-	-	-	-	2
Terugkoop participaties	-146.954	-	-	-	-	-	-146.954
Stand per 31 december 2020	33.007.832	-	2.025.038	370.983	-1.026.510	-2.888.037	31.489.307

	Geplaatst kapitaal (€)	Agio reserve (€)	Wettelijke reserve (€)	Herwaar- derings- reserve (€)	Egalisatie reserve (€)	Onverdeeld resultaat (€)	Totaal (€)
Stand per 1 januari 2021	33.007.832	-	2.025.038	370.983	-1.026.510	-2.888.037	31.489.307
Mutatie uit resultaatverdeling	-	-	-	-	-2.888.037	2.888.037	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	-	-	-476.952	-476.952
Uitgegeven participaties	40.000	-	-	-	-	-	40.000
Uitgekeerd stock dividend	103.134	-1.222	-	-	-	-	101.912
Interim-dividend uitkering	-	-	-	-	-826.734	-	-826.734
Mutatie wettelijke reserve	-	-	-180.294	-	-	180.294	-
Mutatie herwaarderingsreserve	-	-	-	-1.782	-	1.782	-
Kapitaalstorting	2	-	-	-	-	-	2
Terugkoop participaties	-30.000	-	-	-	-	-	-30.000
Stand per 30 juni 2021	33.120.968	-1.222	1.844.744	369.201	-4.741.280	-294.875	30.297.536

Het fonds is groeiende en de woningportefeuille is verder in opbouw. Nog niet alle aangekochte woningen zijn opgeleverd. Deze woningen leveren derhalve nog geen bijdrage aan het exploitatieresultaat van het fonds. Hierdoor is nog sprake van een lager direct resultaat dan het geprognosticeerde dividend, waarbij het fonds streeft naar een evenwichtige ontwikkeling van de interim-dividenduitkeringen. Hierdoor zal het fonds mogelijk tijdelijk een hoger interim-dividend uitkeren dan het resultaat van het fonds.

Dit leidt tot een lagere liquiditeitspositie en kan leiden tot een afname van de Netto Vermogenswaarde van het fonds. Om het verschil tussen de cumulatief gerealiseerde resultaten en interim-dividenduitkeringen tot uiting te brengen is een egalisatiereserve gevormd.

Onder agio reserve wordt verstaan: het verschil bij koop/terugkoop van een participatie tussen de nominale waarde en geldende handelskoers op het moment van transactie.

Onder de wettelijke reserve wordt verstaan: de wettelijke reserve voor geactiveerde kosten in verband met de emissie van het fonds en de kosten van de 1e verhuur.

Onder interim-dividend wordt verstaan: winstuitkeringen of eventuele uitkeringen ten laste van de reserves.

Onderstaande tabel toont het verloop van de intrinsieke waarde per participatie over de afgelopen 2 verslagperioden:

Resultaatverdeling per participatie over de verslagperioden	Q2-2021	2020
Gemiddeld aantal participaties	6.613	n.v.t.
Aantal uitstaande participaties	6.624	6.602
Inkomsten	9	-
Waardeveranderingen beleggingen	-3	14
Kosten	78	89
Resultaat per participatie	-72	-75
Intrinsieke waarde per participatie	4.574	4.770

7. Voorzieningen

Conform bepaald in het prospectus ontvangt de beheerder van het fonds een winstdeling van 14% van de brutowinst bij verkoop van de woningen. Teneinde deze verplichting tot uiting te brengen in het resultaat van het fonds is hiertoe een voorziening opgenomen, welke is gewaardeerd op basis van een winstdeling over de netto verkoopopbrengst van de woningportefeuille (verkoopopbrengst minus verkoopkosten), zijnde 99% van de getaxeerde waarde van de woningportefeuille na aftrek van de kostprijs van de portefeuille.

8. Langlopende schulden

De post langlopende schulden per 30 juni 2021 kan als volgt worden gespecificeerd:

Omschrijving	30-6-2021 (€)	31-12-2020 (€)
Financieringen	6.889.554	2.280.024
Saldering geactiveerde financieringskosten	-68.918	-70.910
Totaal	6.820.636	2.209.114

De totaal overeengekomen financieringen per 30 juni 2021 bedragen € 14 miljoen, waarvan per 30 juni 2021 € 6,9 miljoen is opgenomen. Alle financieringen zijn afgesloten bij ING Real Estate Finance. ING Real Estate Finance is met de Werkmaatschappijen Ecowoningen als kredietnemer lening convenanten overeengekomen waarin is bepaald dat voor de gehele lening portefeuille de Loan to Value (LTV) ratio en de Debt-Service Coverage Ratio (DSCR) binnen bepaalde grenzen moeten blijven. Indien de LTV hoger is dan 70% dan wordt een "cash-sweep" uitgevoerd, waarbij voor tenminste twee kwartalen alle netto huurinkomsten van de woningportefeuille (onderpanden) dienen te worden gebruikt voor verdere aflossing. Verder zal een "cash-sweep" worden uitgevoerd als de lange termijn 5-jaars IRS rente > 3%. Per 30 juni 2021 voldoet het Fonds ruimschoots aan de gestelde eisen binnen deze convenanten.

Als zekerheden voor de financieringen gelden het eerste recht van hypotheek op het vastgoed en het eerste pandrecht op de huurpenningen, de verzekeringsuitkeringen en vorderingen met betrekking tot de woningportefeuille.

In onderstaande tabel zijn de kerngegevens ten aanzien van de lening portefeuille per 30 juni 2021 weergegeven:

Omschrijving	Waarde	Grens
LTV	n.v.t.	< 70%
DSCR	n.v.t.	> 1,3
IRS	-0,25%	> 3,0%
Gemiddelde rentevoet	n.v.t.	
Ingeschreven (eerste) recht van bankhypotheek	€ 24.200.000	

9. Kortlopende schulden

De post kortlopende schulden per 30 juni 2021 is in de balans reeds gespecificeerd, de post overige schulden en overlopende passiva per die datum kan als volgt nader worden gespecificeerd:

Omschrijving	30-6-2021 (€)	31-12-2020 (€)
Uit te keren interim cashdividend	361.501	293.755
Vooruitontvangen huuropbrengsten	67.426	-
Nog te betalen kosten	312.912	681.024
Totaal	741.839	974.779

Niet uit de balans blijvende verplichtingen per 30 juni 2021

Per 30 juni 2021 heeft het fonds nog voor € 3,9 miljoen aan totale investeringsverplichtingen openstaan voor de aangekochte woningen te Tilburg, Oude Tonge en Gouda.

Per 2 juni 2021 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 de huidige portefeuille in exploitatie voor het beheer van het vastgoed bedragen per 30 juni 2021 € 13.310 en zijn afhankelijk van de omvang van de woningportefeuille.

12. Beknopte toelichting op de gecombineerde winst-en-verliesrekening

10. Bruto huuropbrengsten

De bruto huuropbrengsten zijn de opbrengsten van de 55 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

Omschrijving	1 januari t/m 30 juni 2021 (€)	2020 (€)
Beheervergoeding	63.973	26.403
Accountantskosten	9.414	28.750
Taxatiekosten	1.513	10.422
Bestuurskosten	21.583	23.797
Advieskosten	-2.812	12.080
Communicatiekosten	3.036	-
Toezichtkosten aan AIFMD Bewaarder	13.008	31.107
Juridische kosten	8.345	6.077
Overige kosten	865	9.454
Totaal	118.923	148.090

De netto rentelasten bestaan uit over de hypothecaire financieringen over de verslagperiode verschuldigde rente en kosten.

12. Ingroeiregeling compensatie belasting

Het Ecowoningen Fonds is per 31 december 2019 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 (gemaximeerd tot de vrijstelling in box 3). 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, kan het Fonds in haar 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%. Voor het deel van het geïnvesteerde vermogen dat nog niet gedekt wordt door groen verklaarde projecten dient het Fonds na afloop van deze twee jaar een lumpsum aan de fiscus af te dragen. De lumpsum wordt per kwartaal berekend en opgenomen onder overlopende activa en passiva, onder gelijktijdige afschrijving van de actiefpost op basis van 20% per jaar. Naar verwachting zal eind 2021 volledig worden voldaan aan het hoofdzakelijkheidsvereiste, waardoor er geen lumpsum afgedragen hoeft te worden na 2021.

Baarn, 31 augustus 2021

Was getekend: Credit Linked Beheer B.V.

Bijlage I. Overzicht woningportefeuille per 30 juni 2021



Bunschoten - Rengerswetering

Aantal woningen	26
Opleverdatum / oplevering	2021



Oude Tonge - De Dijkgraaf

Aantal woningen	20
Opleverdatum / oplevering	2021



Vlissingen - Broederband

Aantal woningen	21
Opleverdatum / oplevering	2021



Kaatsheuvel - Westwaard

Aantal woningen	8
Opleverdatum / oplevering	2021



Gouda - Stationskwartier

Aantal woningen	10
Opleverdatum / oplevering	2022



Tilburg - Boothuis

Aantal woningen	23
Opleverdatum / oplevering	2021

