

HALFJAARVERSLAG 2022



Huurwoningen Nederland Fonds II

Halfjaarverslag 2022

Inhoudsopgave

Halfjaarverslag 2022	Pagina
Ontwikkelingen eerste halfjaar 2022	4
1. Kerngegevens	5
2. Verslag van de beheerder	6
3. Balans voor resultaatbestemming	16
4. Winst- en verliesrekening	17
5. Kasstroomoverzicht	18
6. Beknopte toelichting op het halfjaarverslag	19
7. Beknopte toelichting op de balans	20
8. Beknopte toelichting op de winst- en verliesrekening	26
Bijlage I Overzicht woningportefeuille per 30 juni 2022	27

ONTWIKKELINGEN EERSTE HALFJAAR 2022

In dit halfjaarverslag over de periode januari tot en met juni 2022 vindt u achtereenvolgens de balans en winst- en verliesrekening van het Huurwoningen Nederland Fonds II.

Hieronder treft u een samenvatting van de belangrijkste ontwikkelingen gedurende het eerste halfjaar aan:

Woningmarkt

- Hoge inflatie (door o.a. de inval van Rusland in Oekraïne) leidde tot een sterke stijging van de kapitaalmarktrente (> 2,0%) alsmede tot een druk op de consumentenbestedingen.
- Overheidsplannen voor verdere regulering van de woningmarkt leidden tot onzekerheid bij bouwende Nederland en (institutionele) beleggers, mede door het ontbreken van concrete informatie over de verdere regulering. Overheidsplannen voor de bouw van 900.000 woningen lijken (nu al) niet realiseerbaar.
- Het aanhoudende tekort van woningen zorgt ervoor dat er druk blijft op de huur- en koopprijzen. De kans dat het woningtekort door voornoemde ontwikkelingen structureel van aard wordt, neemt toe. Een scenario met dalende woningprijzen lijkt daardoor minder waarschijnlijk.

Fonds

- 27 woningen in Hoogkarspel zijn definitief aangekocht en de bouw is gestart. De woningportefeuille van het fonds komt daarmee uit op 490 woningen.
- In de eerste helft van 2022 zijn 122 woningen in Hasselt, Houten, Bergschenhoek en Amersfoort opgeleverd en volledig verhuurd.
- Alle 189 woningen in exploitatie zijn per 30 juni 2022 volledig verhuurd. 301 woningen zijn nog in realisatie, waarvan 154 woningen in de tweede helft van 2022 worden opgeleverd.
- De overeenkomst voor de bouw/beleggingsfinanciering voor Hoogkarspel van € 5 miljoen is getekend met ABN AMRO. Financiering van het fonds is daarmee vastgelegd tot en met 2028.
- Het resultaat van het fonds over de eerste helft van 2022 is uitgekomen op € 3,5 miljoen, inclusief € 4,5 miljoen herwaardering van projecten waarvan de bouw gestart is in 2022. In juni 2022 heeft er geen taxatie van de portefeuille plaatsgevonden. De eerstvolgende taxatie van de woningportefeuille zal plaatsvinden ultimo 2022.
- Het uit te keren dividend vanaf het derde kwartaal 2022 wordt gewijzigd naar 5,7%. Op pagina 13/14 is hierover een nadere toelichting opgenomen.
- De handelskoers blijft ongewijzigd op € 5.500 per participatie.

Baarn, 31 augustus 2022

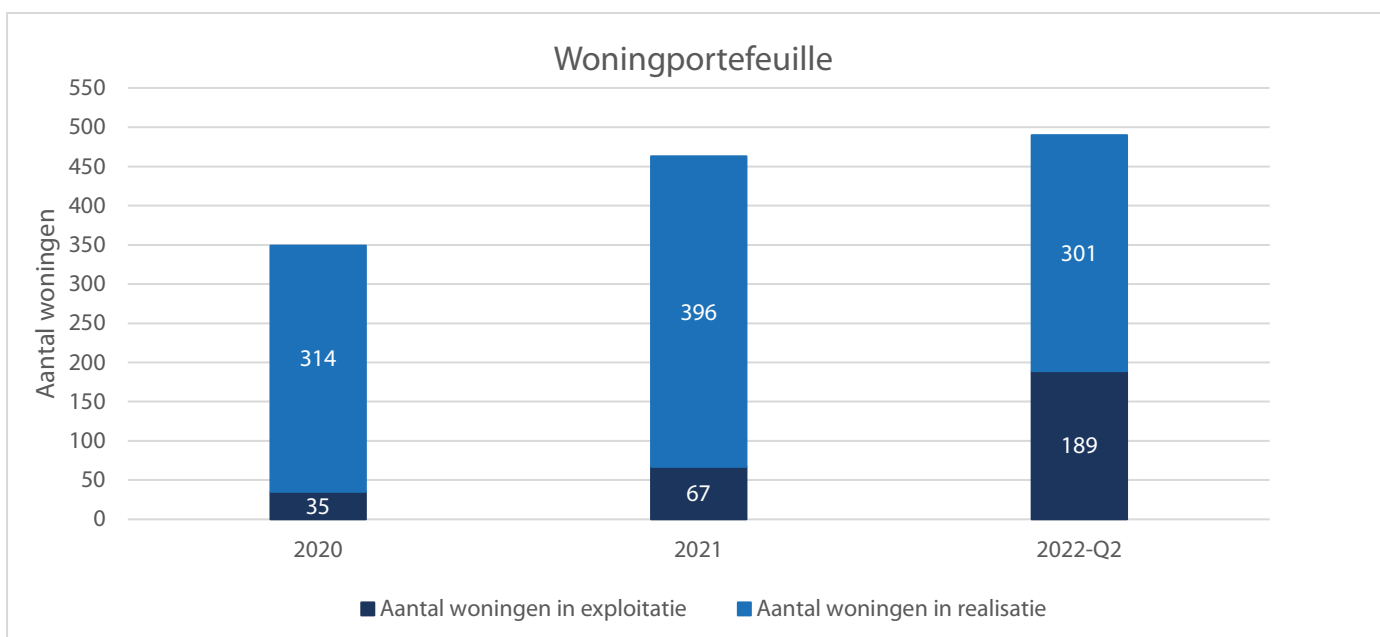
1. KERNGEGEVENS

	2020	2021	2022-Q2
Vastgoed			
Projecten in exploitatie	1	1	6
> Aantal verhuurbare woningeenheden	35	67	189
Projecten in realisatie	6	8	5
> Aantal verhuurbare woningeenheden	314	396	301
Totaal aantal projecten	7	10	11
Totaal aantal woningen	349	463	490

Financieel (in x € 1.000)			
Omvang beleggingen exploitatie	10.720	19.620	30.900
Omvang beleggingen realisatie	18.850	73.430	95.072
Totale omvang beleggingen	29.570	93.050	125.972
Schuld aan kredietinstellingen	-	18.579	50.512
Loan-to-Value	0%	20%	40%

Verhuur (in x € 1.000)			
Totale jaarhuur	179	503	440
Exploitatiekosten	9	141	88
Exploitatiekosten als % van de jaarhuur	4,8%	27,9%	19,9%

Participanten			
Aantal participaties (einde verslagperiode)	14.992	15.366	15.439
Intrinsieke waarde (in €)	4.984	5.166	5.238
Gecorrigeerde intrinsieke waarde (in €)		5.207	5.276
Handelskoers (in €)	5.000	5.500	5.500
Resultaat per participatie	87	489	227



2. VERSLAG VAN DE BEHEERDER

De Nederlandse economie en woningmarkt

Economie

De economische groei voor het eerste kwartaal van 2022 ten opzichte van laatste kwartaal 2021 is volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) uitgekomen op 0,4%. Deze groei is voornamelijk toe te schrijven aan de toegenomen consumptie van huishoudens. Vergeleken met het laatste kwartaal van 2019, het niveau van vlak voor de coronacrisis, was de economische activiteit in het eerste kwartaal van 2022 2,8% hoger.

Over de nabije toekomst is de Rabobank somberder. Rabobank verwacht een milde technische recessie, waarbij het BBP in het laatste kwartaal van 2022 en het eerste kwartaal 2023 krimpt. Ze verwachten dat de inflatie, 9,9% in juni 2022, steeds zwaarder zal gaan drukken op de consumentenbestedingen. De hoge werkgelegenheid en het corona spaargeld zullen de uitgaven van huishoudens enigszins ondersteunen. Dit is na verwachting niet voldoende om te voorkomen dat de particuliere consumptie in het laatste kwartaal van 2022 en het eerste kwartaal van 2023 toch licht daalt.

De krapte op de arbeidsmarkt (ook in de vastgoedsector), stijgende grondstofkosten/beschikbaarheid van materialen in de bouw in combinatie met een sterk gestegen kapitaalmarktrente het afgelopen halfjaar, zorgen voor een onevenwichtige situatie en onzekerheid in de vastgoedsector. De inval van Rusland in Oekraïne in combinatie met nieuwe verwachte overheidsmaatregelen in de vastgoedsector helpen daar ook niet aan bij om de huidige situatie te stabiliseren. Hiertegenover staat dat het tekort aan woningen onverminderd groot blijft.

Woningmarktontwikkelingen in Nederland

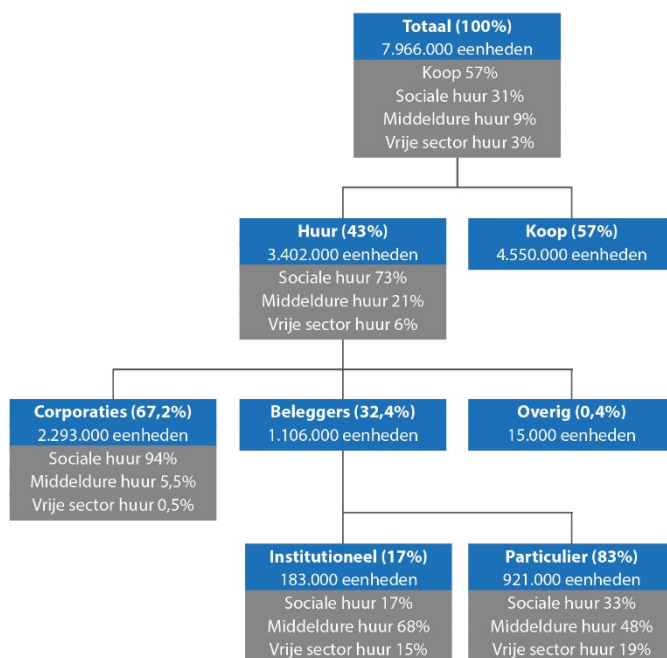
Het fonds belegt in voornamelijk vrije sector huurwoningen in Nederland. Omdat een deel van de woningportefeuille mogelijk uitgepand (individuele verkoop) gaat worden is het rendement van het fonds zowel afhankelijk van ontwikkelingen op de huurmarkt als op de markt voor particuliere koopwoningen in Nederland.

Voorraad, vraag, aanbod

De Nederlandse woningmarkt bestaat per 2021 uit bijna 8 miljoen woningen, waarvan 4,6 miljoen woningen in particulier bezit zijn (de koopmarkt). De huursector is opgebouwd uit 3,4 miljoen woningen, waarvan 2,3 miljoen woningen in bezit zijn van woningcorporaties. De overige 1,1 miljoen huurwoningen zijn in bezit van particulieren en institutionele beleggers, waaronder ook de woningen van de fondsen van Credit Linked Beheer. Deze beleggersgroep is met 770.000 woningen verantwoordelijk voor het grootste aandeel vrije sector (waaronder middeldure huur) woningen.

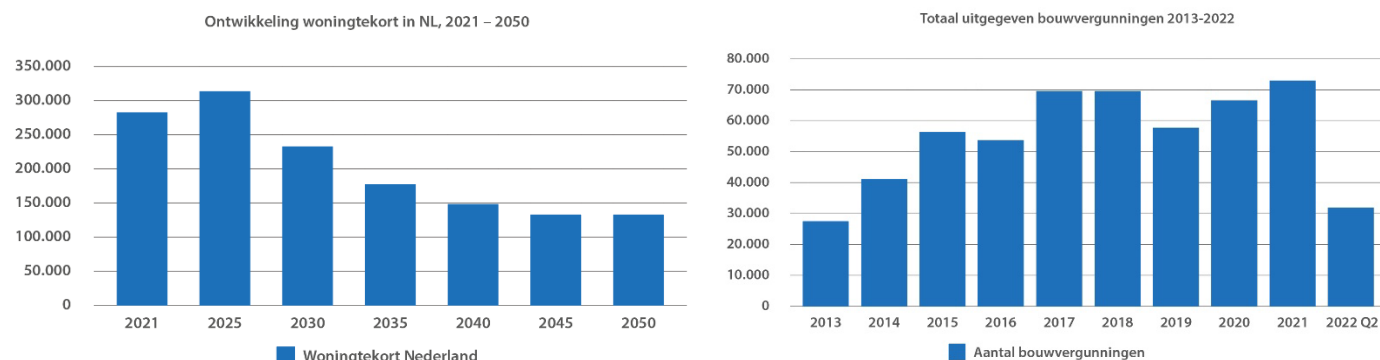
Uit 2021 telde Nederland circa 17,6 miljoen inwoners, ruim 8,1 miljoen huishoudens. De verwachting is dat per 2028 er minimaal 18 miljoen mensen in Nederland wonen. Rekening houdend met regionale verschillen in aanbod is er op dit moment een kwalitatief tekort van circa 280.000 woningen (gelijk aan 3,5% van de woningvoorraad).

Dit tekort wordt onder andere veroorzaakt door de minimale ontwikkelingsactiviteiten tijdens de laatste recessie, wat terug te zien is in de sterke daling van het aantal uitgegeven percelen voor nieuwbouw. De afgelopen jaren is het aantal uitgegeven omgevingsvergunningen van 60-70.000 aanzienlijk hoger dan de 30.000 in de crisis. Dit is substantieel lager dan de door de overheid gewenste 100.000 om het woningtekort de komende jaren terug te brengen. Naar verwachting piekt het woningtekort in 2025 met circa 316.000 woningen waarna het geleidelijk daalt. Maar ondanks deze afname blijft het tekort op een hoog niveau.



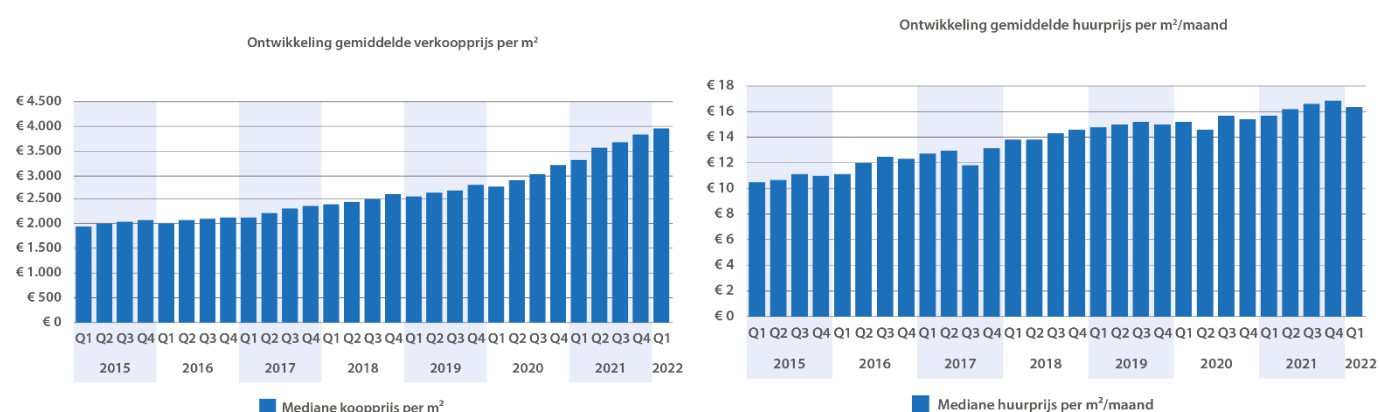
Bron: Dpi 2020, CBS 2021, IVBN 2021, Capital Value 2022

Als gevolg van de huidige marktomstandigheden is de verwachting dat de aantal bouwvergunningen in 2022 verder zal dalen. Dit blijkt ook al wel uit de afgegeven omgevingsvergunningen in de 1^e helft van 2022 (circa 32.800). Dit kan er toe leiden dat het tekort verder zal toenemen.



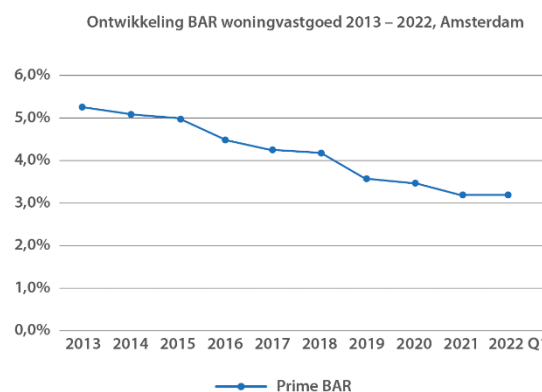
Gebruikersmarkt

Aanhoudende tekorten zorgen dat de huren en koopprijzen in de grote steden en haar omliggende gebieden verder stijgen. Deze stijging vertaalt zich in een hogere huurwaarde van de portefeuille (dit is de waarde van de woningen in verhuurde staat) en nog sterker stijgende leegwaarde of uitpondwaarde van de portefeuille (dit is de waarde van de woningen als ze op de koopmarkt zonder huurder verkocht worden). Hoewel het tempo van het economisch herstel door de pandemie nog altijd onzeker is, blijven huizenprijzen vooralsnog stijgen. Met name koopwoningen zijn in deze periode bijzonder snel in prijs gestegen. Oorzaken zijn de lage rentestand, fiscale voordelen zoals de hypotheekrenteaftrek en het gebrek aan betaalbaar huuraanbod in de vrije sector. Deze ontwikkeling heeft de betaalbaarheid in de grote steden steeds verder onder druk gezet. Onderstaande figuren laten de gemiddelde ontwikkeling op de koop- en huurmarkt zien.



Beleggingsmarkt

Het gezonde beleggingsklimaat in Nederland maar ook de krapte op de woningmarkt, zorgt voor aanhoudende interesse van Nederlandse en buitenlands beleggers in Nederlands woningvastgoed. Opvallend is de ingezette trend dat koopwoningen harder in prijs stijgen dan huurwoningen. De beleggersmarkt is het afgelopen jaren met circa 4-6% gestegen, terwijl de koopmarkt de afgelopen jaren is gestegen met jaarlijks meer dan 10%. Beleggers zien met name mogelijkheden om langjarig een stabiel rendement te maken en/of woningen uit te ponden tegen een hogere leegwaarde dan de waarde in verhuurde staat en zo liquiditeit vrij te spelen. In onderstaande figuur valt op dat het beleggingsvolume in 2021 relatief laag was. Dit is te verklaren door de verhoging van de overdrachtsbelasting begin 2021, waardoor beleggers transacties nog voor eind 2020 rond probeerden te krijgen. Vanwege de verhoging van de overdrachtsbelasting van 2% naar 8% hebben beleggers hun focus van bestaande bouw naar nieuwbouw verschoven. Het tekort aan nieuwbouw betekent echter ook dat er minder transacties kunnen plaatsvinden, hoewel er nog steeds voldoende kapitaal beschikbaar is.



Voor huurwoningen is de afgelopen jaren een duidelijke neerwaartse tendens te zien in het Bruto Aanvangsrendement. In 2022 lijkt deze beweging enigszins af te vlakken door onder andere de gestegen hypotheekrente, hoge inflatie en de onzekerheden over de toekomstige economische ontwikkelingen. Vanwege de huurindexatie zien we in 2022 nog wel een stijging van 2-3% in de marktwaarde van de woningen.

Overheid en marktpartijen

De Nederlandse overheid heeft in het regeerakkoord als streven opgenomen dat iedereen betaalbaar kan wonen en heeft in de vorm van het Rapport Betaalbaar Wonen een richting gegeven welke wetgeving zij voornemens is in te voeren en welke onderdelen nog in onderzoeksfase bevinden. In dit rapport zijn de volgende plannen opgenomen:

1. Bouw van 900.000 nieuwe woningen tot 2030.
2. Huurprijsbescherming van het middensegment tot € 1.000 of € 1.250 maandhuur.
3. Verduurzamen woningvoorraad.
4. Huurverhoging vanaf 2023 per ministeriële regeling vast laten stellen.
5. De overdrachtsbelasting voor woningbeleggers wordt verhoogd naar 9% en er zijn voorstellen om dit verder te laten stijgen naar 10,1% per 1 januari 2023.

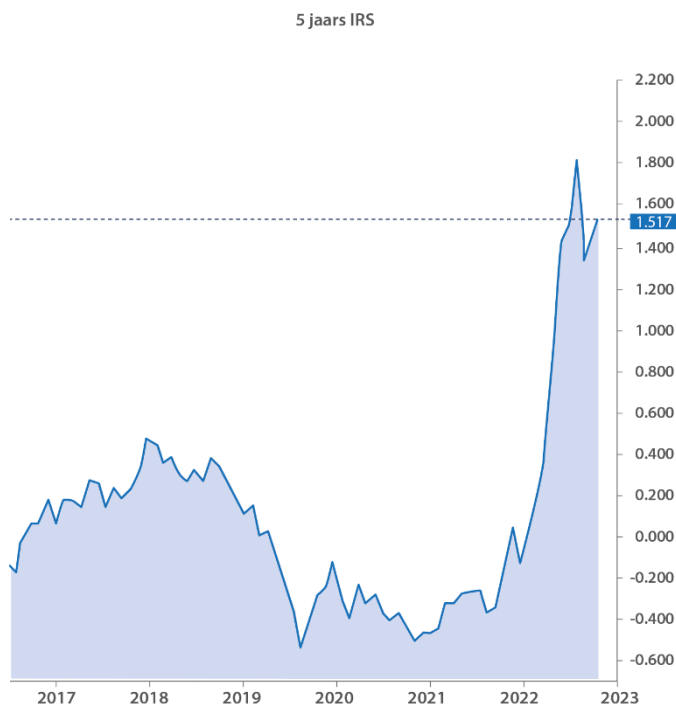
In het regeerakkoord is met betrekking tot huurprijsbescherming opgenomen dat middeldure huurwoningen een vorm van huurprijsbescherming krijgen, zodanig dat wonen voor middeninkomens betaalbaar wordt en dat het rendabel blijft voor institutionele beleggers om in deze woningen te blijven investeren. Een van de mogelijke maatregelen zou het doortrekken van het woningwaarderingstelsel kunnen zijn tot een bepaald puntenaantal voor de vrije sector. Dit stelsel wordt nu gehanteerd voor gereguleerde huurwoningen. Dit zou betekenen dat met name relatief kleinere woningen in de grotere steden uiteindelijk gereguleerd worden. De eerste inschatting is dat de fondsen van Credit Linked Beheer weinig hinder van deze mogelijke maatregel zullen ondervinden, omdat de woningportefeuille van de fondsen nauwelijks kleinere woningen in grotere steden kent. Daarnaast zijn voor een aantal projecten al gemeentelijke afspraken gemaakt over onder andere maximale huurplafonds, waardoor deze al vallen binnen de genoemde grenzen. Verder wordt een betaalbaar huurbeleid gevoerd voor de portefeuille van jonge, energiezuinige nieuwbouwwoningen. De eventuele verhoging van de overdrachtsbelasting van 8% naar mogelijk 10,1% zal impact hebben op de marktwaarde van woningen op dat moment.

Diverse partijen hebben al gereageerd op de plannen van de overheid. De Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed (IVBN) spreekt waardering uit voor de ambitie en regierol van de regering, maar maakt zich ook zorgen over het lange termijn investeringsklimaat voor institutionele beleggers. Het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) zet vraagtekens bij de haalbaarheid van de bouwplannen van de overheid. Oorzaken die genoemd worden zijn het tekort aan personeel, de beperkte productiecapaciteit, de complexiteit van bouwen in de gebouwde omgeving en de opstapeling van bovenwettelijke eisen op het gebied van duurzaamheid. Daarnaast ziet de NVM het aantal verkochte nieuwbouwwoningen in 2022 al teruglopen.

Kapitaalmarkt

Sinds eind 2021 loopt de kapitaalmarktrente (rentevaste periode langer dan één jaar) op en blijft de geldmarktrente (rentevaste periode korter dan één jaar) nog redelijk op niveau als gevolg van het gekozen monetaire beleid van de centrale banken. Mede als gevolg van de coronacrisis, de daarop volgende financiële steunpakketten van overheden, het jarenlange zeer ruime monetaire beleid van de centrale banken en de Rusland - Oekraïne oorlog zijn de energie- en voedselprijzen door de hele wereld sterk gestegen. Eerst werd door centrale bankiers gedacht dat deze sterke stijging van de inflatie tijdelijk zou zijn maar nu ziet men wereldwijd de energie en voedselinflatie zich verder verspreiden in de gehele economie.

Taak van centrale banken en specifiek de ECB is om de inflatie onder controle te houden op een streefniveau van 2%. Afgelopen jaren lag de inflatie langjarig onder de 2% en op dit moment ligt de inflatieverwachting langjarig boven de 2%. Hierdoor zijn centrale banken wereldwijd na een lange periode van ruim monetair beleid, met als doel de inflatie te laten stijgen, een krap monetair beleid aan het voeren dat moet zorgen voor het dalen van de inflatie. Vervelend neveneffect van de meeste ingrepen door centrale bankiers is dat de impact op de economie pas na 12-18 maanden merkbaar is. Dit is dan ook mede de verklaring voor de huidige onstuimige tijden op de financiële markten. De kapitaalmarktrente (5 jaar IRS weergegeven in de figuur) is gestegen van onder 0% naar 1,83% in juni 2022.



Over de verwachte ontwikkeling van de rente en de impact op woningvastgoed lopen de meningen uiteen. De consensus op het moment lijkt te zijn dat de extreem lage rente die we de afgelopen jaren hebben gezien verleden tijd is, maar aan de andere kant is er nog steeds veel geld in de markt die een bestemming zoekt. Doordat er maar beperkt woningen beschikbaar zijn, blijven de rendementen laag. Daarnaast kunnen effecten van beperkt houdbare overheidsfinanciën in de zuidelijke Europese landen en recessiedreiging een drukkend effect op de rentetarieven hebben. Inflatie leidt over het algemeen tot hogere huurniveaus en gestegen nieuwbouwkosten waardoor redelijkerwijs aangenomen mag worden dat woningvastgoed op de langere termijn nog steeds als inflatie-hedge gezien kan worden. Mede door de voorgestelde huurmarktregulering kunnen deze effecten, indien de regelgeving onaangepast ingevoerd wordt, een vertragend effect hebben op de doorvertaling van inflatie in huur- en prijsniveaus.

Duurzaamheid

De transitie naar een duurzame samenleving is één van de belangrijkste uitdagingen van deze tijd. Vanuit Europa is er daarom veel aandacht voor de beschikbaarheid en kwaliteit van duurzaamheidsinformatie over financiële producten (ESG wet- en regelgeving). Dit geldt voor prospectussen en geïntegreerde verslaggeving tot transparantie over de integratie van duurzaamheidsrisico's in beleggingsportefeuilles. Gezien de aard van de beleggingen in het fonds, is duurzaamheid al een belangrijk thema en werkt de beheerder aan de vastlegging in lijn met de toekomstige wetgeving op dit punt.

Woningportefeuille per 30 juni 2022

De woningportefeuille van het fonds bestaat per eind juni 2022 uit 490 woningen, waarvan 189 woningen opgeleverd en allemaal verhuurd zijn en 301 woningen in realisatie.

Onder woningen in realisatie zijn de woningen opgenomen waarvoor een koopovereenkomst getekend is. Dit zijn woningen waarvan de bouw is gestart of nog moet starten en die nog niet opgeleverd zijn.

De landkaart geeft de geografische spreiding van de portefeuille weer:



Woningen in exploitatie

Het aantal woningen in exploitatie bedraagt 189 woningen. In de eerste helft van 2022 zijn 122 woningen opgeleverd en verhuurd in Hasselt, Houten, Bergschenhoek en Amersfoort. Hiermee is een jaarhuur van € 1,7 miljoen toegevoegd aan de woningen in exploitatie.

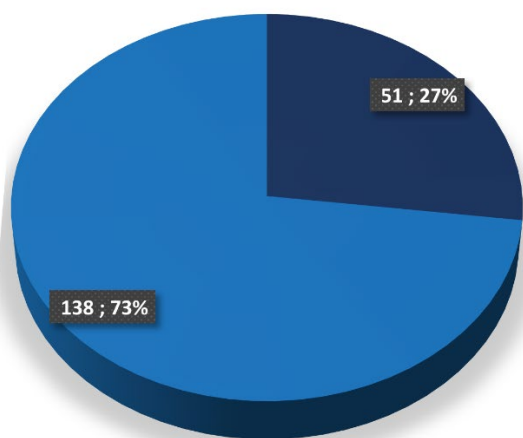
De jaarhuur van de projecten die ultimo 2021 al geëxploiteerd werden, is gestegen met 3,3% (overeenkomstig wettelijk maximum).

De totale jaarhuur van de woningen in exploitatie bedraagt nu € 2,6 miljoen met een huidige beleggingswaarde (marktwaarde) van bijna € 67 miljoen (taxatie december 2021). De leegwaarde (waarde van de woning op de koopmarkt) bedraagt € 71 miljoen en ligt daarmee boven de beleggingswaarde. De gemiddelde maandhuur van de portefeuille is € 1.142, met een gemiddeld bouwjaar van 2021. In onderstaande tabel zijn deze kenmerken weergegeven:

Aantal woningen in exploitatie		189	
Investerings, inclusief bijkomende kosten	€	58.528.838	
Marktwaarde	€	66.820.000	114%
Leegwaarde	€	71.291.000	122%
Jaarhuur peildatum	€	2.589.116	
Gemiddelde maandhuur	€	1.142	
Gemiddeld bouwjaar		2021	
Bruto Aanvangsrendement investering		4,42%	
Bruto Aanvangsrendement marktwaarde		3,87%	

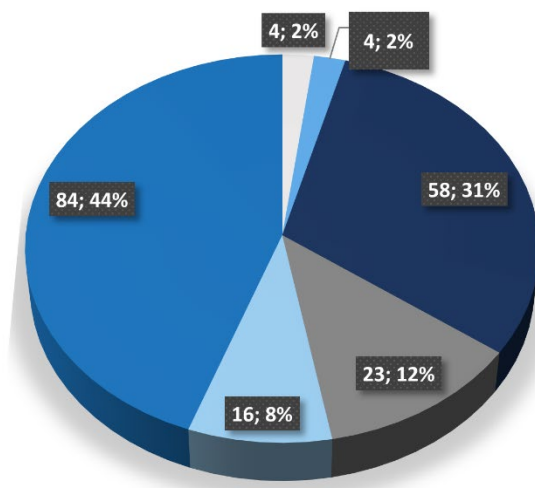
In onderstaande grafieken staat de onderverdeling van de woningportefeuille naar grondgebonden woningen en appartementen en de verdeling naar huursegment. Hieruit blijkt dat het grootste gedeelte een huur kent kleiner dan € 1.200 per maand.

Woningportefeuille onderverdeling



■ grondgebonden woningen ■ appartementen

Woningportefeuille in exploitatie naar huursegment



■ < € 764 per maand ■ € 764 - € 900 per maand
 ■ € 900 - € 1.000 per maand ■ € 1.000 - € 1.100 per maand
 ■ € 1.100 - € 1.200 per maand ■ > € 1.200 per maand

Woningen in realisatie

Alle 301 woningen in realisatie zijn daadwerkelijk gestart met de bouw per 30 juni 2022. In het derde kwartaal 2022 worden de woningen in Almere en Eindhoven opgeleverd (92 woningen) en 2023 de 27 woningen in Hoogkarspel en de 62 woningen in Lelystad. In 2024 worden als laatste de 120 woningen in Zoeterwoude opgeleverd, waarna de volledige portefeuille in exploitatie is.

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 marktwaaarde van haar beleggingen in exploitatie en in realisatie (marktrisico). Daarnaast speelt in beperktere 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, marktprijzen en wijzigingen in wet- en regelgeving worden gemonitord om vroegtijdig potentiële toekomstige risico's te mitigeren. Doordat het fonds alleen belegd in Nederlandse huurwoningen en hierdoor alle transacties in Euro's plaatsvinden, hebben valutarisico's geen impact op het fonds. 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 voor de afgesloten financieringen 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. Het monitoren van wijzigingen in wet- en regelgeving en fiscaliteit speelt derhalve ook een belangrijke rol in het risicomanagement. Monitoring van wetgeving geschiedt in samenwerking met de externe Compliance Officer. Overleg, bevindingen en voortgang worden vastgelegd in de risicorapportage. 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 risicorapportage die elk kwartaal wordt samengesteld. Deze rapportage wordt gedeeld met de AIFMD bewaarder, RvC en de bestuurders. Uit zowel deze rapportages als de verrichte werkzaamheden door Stichting Bewaarder en de AIFMD Bewaarder zijn geen materiële tekortkomingen gebleken. De beschrijving van de werkzaamheden en verantwoordelijkheden van de Stichting Bewaarder en de AIFMD Bewaarder staan onder paragraaf 2.2 van dit verslag opgenomen.

Financiering

Voor de aankoop en financiering van de portefeuille is een rekening-courantfaciliteit (RC) van € 50 miljoen en een beleggingsfinanciering van € 97 miljoen overeengekomen met ABN AMRO. Inmiddels is bijna € 34 miljoen aan beleggingsfinancieringen opgenomen. De RC is inmiddels verlaagd naar € 30 miljoen vanwege de opname van de beleggingsfinanciering van een aantal projecten bij oplevering.

De huidige beleggingsfinanciering van € 97 miljoen loopt tot 30 april 2028 tegen een gewogen gemiddelde rente van 1,97% op basis van een LTV van 55-60%. Bij een LTV < 55% wordt de rente verlaagd met 0,1%.

De eerste emissie is hiermee volledig gefinancierd en dit geeft voldoende basis en vertrouwen dat de huidige verplichtingen van het fonds gedekt zijn en daarmee de continuïteit van het fonds gewaarborgd is.

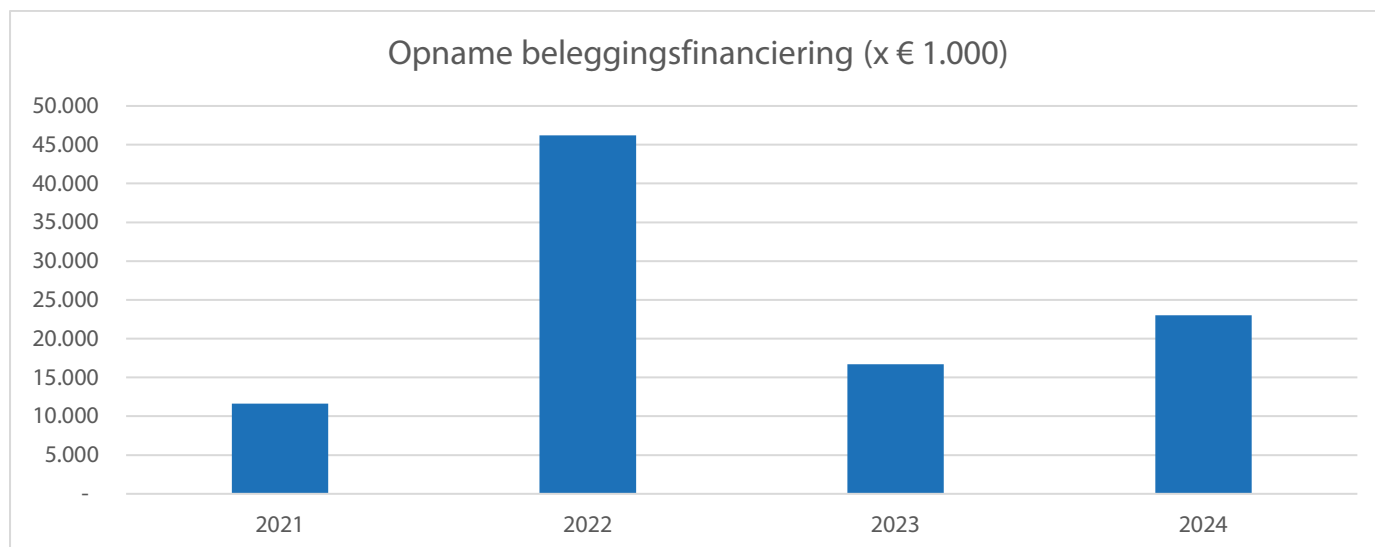
Onderstaande tabel geeft een overzicht van de actuele convenanten (op basis van taxatiewaarden per ultimo 2021), de stand van de ratio's per balansdatum en de kritische grens van de ratio's wanneer de bank de lening kan opeisen (default) of dat alle netto huurinkomsten gebruikt moeten worden om de uitstaande lening vervroegd af te lossen (cash sweep).

ABN AMRO	30-6-2022	Cash Sweep	Default
Opgenomen financiering	€ 33.943.838		
Marktwaarde projecten opgenomen financiering*	€ 60.160.000		
Jaarhuur projecten opgenomen financiering*	€ 2.371.616		
LTV	56%	70%	
Debt Yield	5,94%		5,75%
DSCR	2,07		1,3
Doorbreking convenant			
LTV, daling marktwaarde		19,4%	
Debt Yield, daling jaarhuur			3,2%
DSCR, daling jaarhuur			37,3%

* Jaarhuur en marktwaarde voor de opgenomen beleggingsfinancieringen

Het fonds opereert binnen de afgesproken convenanten. Binnen de huidige convenanten leidt een daling van de marktwaarde van het vastgoed van meer dan 19% tot een cash sweep situatie en een daling/leegstand van 3% in de jaarhuur tot een default situatie. Vanwege de recente opleveringen van de projecten is dit nog vrij krap.

In onderstaande figuur is de opname van de huidige financieringen per 30 juni 2022 opgenomen.



Dividend

Het fonds streeft naar een evenwichtige ontwikkeling van de dividenduitkeringen. De dividenduitkering wordt zodanig vastgesteld dat deze over een langere periode constant kan blijven. De periodieke dividenduitkering gebaseerd op het langere termijn verwachte exploitatieresultaat (inclusief uitponden van woningen) van het fonds. Met name de sterk gestegen rente zorgt voor aanpassingen in de oorspronkelijke uitgangspunten.

De woningportefeuille is volledig aangekocht en de daarbij behorende financiering is vastgelegd tot mei 2028. Dit is de basis voor de nieuwe inschatting van het lange termijn verwachte exploitatie resultaat van het fonds. De dividenduitkering zal hierdoor vanaf het derde kwartaal 2022 5,7% per jaar bedragen.

Met deze aanpassing verwachten wij dat de dividenduitkeringen voor de komende jaren in lijn zijn gebracht met de huidige economische situatie. Verder is het belangrijk dat, onder de huidige marktonwikkelingen, het fonds ruimschoots blijft opereren binnen de afgesproken bankconvenanten.

In onderstaande tabel wordt de gevoeligheid van de dividenduitkering weergegeven ten opzichte van de huidige uitgangspunten:

SCENARIO		Verwacht dividend
Prognose		5,7%
BAR nieuwe aankopen lager	Geen nieuwe aankopen verwacht	5,7% 
(Her)financieringsrente hoger	Financieringen staan vast tot 2028	5,7% 
Huurindexatie lager	Huurindexatie op 2,75% (in de prognose is de huurindexatie 3,25%)	5,6% 
BAR nieuwe aankopen hoger	Geen nieuwe aankopen verwacht	5,7% 
(Her)financieringsrente lager	Financieringen staan vast tot 2028	5,7% 
Huurindexatie hoger	Huurindexatie op 3,75% (in de prognose is de huurindexatie 3,25%)	5,8% 

Onder de marktomstandigheden dat uitpanden van woningen lastiger is, is de verwachting dat dit een impact van 0,25 – 0,75% kan hebben op de dividenduitkering in een jaar.

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 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 de directie niet voldoet 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 2022

Was getekend: Credit Linked Beheer B.V.



3. BALANS VOOR RESULTAATBESTEMMING

	30 juni 2022	31 december 2021
	€	€
ACTIVA		
Beleggingen		
Vastgoedbeleggingen	125.972.061	93.049.611
Vorderingen		
Debiteuren	-	47.887
Overlopende activa	404.945	36.233
	404.945	84.120
Overige activa		
Geactiveerde fondskosten	3.514.270	4.054.414
Geactiveerde exploitatiekosten	114.319	72.834
Liquiditeiten	5.157.676	5.249.797
	8.786.265	9.377.045
Totaal activa	135.163.271	102.510.776
PASSIVA		
Eigen vermogen		
Gestort kapitaal	77.196.021	76.831.279
Agio reserve	15.974	-
Wettelijke reserve	3.514.270	4.054.414
Herwaarderingsreserve	18.054.852	12.758.258
Egalisatie reserve	-16.654.577	-12.007.226
Overige reserve	-4.756.450	-9.767.965
Onverdeeld resultaat	3.505.341	7.508.353
	80.875.431	79.377.113
Voorziening		
Reservering winstdeling beheerder	2.482.253	1.749.759
Langlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	32.591.653	10.809.812
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	17.279.091	7.073.266
Waarborgsommen	339.494	98.098
Crediteuren	60.075	2.144.988
Overige schulden en overlopende passiva	1.535.274	1.257.740
	19.213.934	10.574.092
Totaal passiva	135.163.271	102.510.776

4. WINST- EN VERLIESREKENING

	1 januari t/m 30 juni 2022	2021
	€	€
Opbrengsten		
Opbrengsten uit beleggingen		
Bruto huuropbrengsten	439.822	503.273
Exploitatiekosten	-87.526	-140.507
	352.296	362.766
Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen		
Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	5.296.594	10.782.577
Reservering winstdeling beheerder	-732.494	-1.495.256
	4.564.100	9.287.321
Totaal opbrengsten	4.916.396	9.650.087
Lasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	303.396	468.788
Afschrijving op fondskosten	540.144	1.090.229
Netto rentelasten leningen	553.791	392.951
Bankrente en -kosten	13.724	189.766
Totaal lasten	1.411.055	2.141.734
Resultaat na belastingen	3.505.341	7.508.353

5. KASSTROOMOVERZICHT

	1 januari t/m 30 juni 2022	2021
	€	€
Beleggingsactiviteiten		
Resultaat na belastingen	3.505.341	7.508.353
Ongerealiseerde waardeverandering beleggingen	-5.296.593	-10.782.577
Aankopen onroerend goed	-27.625.856	-52.697.084
Mutatie geactiveerde fondskosten	540.144	1.147.456
Mutatie geactiveerde exploitatiekosten	-41.485	-72.834
Ontvangen waarborgsommen huur	241.396	98.098
Mutatie in voorzieningen	732.494	1.495.257
Mutaties in werkkapitaal:		
- Mutaties debiteuren	47.887	-47.887
- Mutaties overlopende activa	-368.711	8.555
- Mutaties crediteuren	-2.084.913	1.491.486
- Mutaties overige schulden en overlopende passiva	277.534	-1.035.610
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	-30.072.761	-52.886.787
Financieringsactiviteiten		
Uitgifte participaties	205.000	2.360.000
Inkoop participaties	-100.591	-1.030.000
Ontvangen langlopende schulden	22.467.000	11.631.000
Ontvangen kortlopende schulden	9.523.865	7.073.266
Aflossing leningen	-58.155	-125.085
Afschrijving op betaalde afsluitprovisies	54.955	
Interim-dividend uitkeringen	-2.111.434	-3.835.095
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	29.980.640	16.074.086
Mutatie Liquide middelen	-92.121	-36.812.701
Liquide middelen primo periode	5.249.797	42.062.498
Liquide middelen ultimo periode	5.157.676	5.249.797

6. BEKNOPTTE 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 KASTROOMOVERZICHT

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.

7. BEKNOPTE TOELICHTING OP DE BALANS

1. Vastgoedbeleggingen

De woningen, waarvan de overeenkomst tot realisatie onherroepelijk is geworden of reeds zijn voltooid, zijn opgenomen tegen de getaxeerde marktwaarde. De overige kosten met betrekking tot 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 2021 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), nrvt.nl.
- RICS-taxatiestandaarden (The "Red Book"), laatste versie, rics.org.
- International Valuation Standards (IVS), uitgegeven door de International Valuation Standards Council (IVSC), ivsc.org.
- European Valuation Standards (EVS) uitgegeven door The European Group of Valuers Associations (TeGoVa), tegova.org.
- Code of Conduct van de RCIS, NVM en NRVT.

De belangrijkste veronderstellingen en specifieke uitgangspunten gehanteerd in de waarderingsrekenmethode 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 het Coronavirus hierop, hiermee is in de taxatiestandaarden rekening gehouden middels waardering in diverse scenario's.

Vastgoedbeleggingen	30-6-2022 (€)	31-12-2021 (€)
Balanswaarde primo	93.049.611	29.569.950
Investeringsen bestaande projecten	25.081.841	33.344.444
Kosten bestaande projecten	62.591	79.893
Herwaarderingen bestaande projecten	5.296.594	7.455.779
Subtotaal	30.441.026	40.880.116
Investeringsen nieuwe projecten	2.317.064	18.786.937
Kosten nieuwe projecten	164.360	485.814
Herwaarderingen nieuwe projecten	-	3.326.794
Subtotaal	2.481.424	22.599.545
Balanswaarde ultimo	125.972.061	93.049.611
Totaal projecten in realisatie	59.152.061	73.429.611
Totaal projecten in exploitatie	66.820.000	19.620.000
Totaal	125.972.061	93.049.611

Per 30 juni 2022 bedraagt het totaal aan herwaarderingen € 17.922.004 (2021: € 12.625.406). Dit bedrag aan herwaarderingen bestaat voor € 18.054.853 uit positieve herwaarderingen en voor € 132.848 uit negatieve herwaarderingen van projecten.

Het aantal woningen bedraagt per balansdatum 490 waarvan er per 30 juni 2022 nog 301 in realisatie zijn. Voor woningen in realisatie waarvan de overeenkomst tot realisatie onherroepelijk is heeft de waardering van deze woningen in realisatie plaatsgevonden op basis van de getaxeerde waarde per 31 december 2021, waarbij waardemutaties op basis van deze getaxeerde waarden direct ten gunste of ten laste van het resultaat zijn verantwoord. Van alle woningen in realisatie heeft de start bouw daadwerkelijk plaatsgevonden en is de overeenkomst tot realisatie onherroepelijk.

2. Overlopende activa

De overlopende activa bestaan uit de volgende posten:

Omschrijving	30-6-2022 (€)	31-12-2021 (€)
Nog te ontvangen huur	26.649	16.600
Vooruitbetaalde kosten	20.500	-
Rekening courant vastgoedbeheerder	357.796	19.633
Totaal	404.945	36.233

Het saldo in rekening courant vastgoedbeheerder betreft met de vastgoedbeheerder (Credit Linked Vastgoed Beheer B.V.) te verrekenen 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. De post nog te ontvangen huur betreft de aan het boekjaar toe te rekenen en nog niet ontvangen huur.

3. Geactiveerde fondskosten

Omschrijving	30-6-2022 (€)	31-12-2021 (€)
Saldo geactiveerde fondskosten primo periode	4.054.414	5.201.870
Geactiveerde kosten	-	-57.227
Afschrijving geactiveerde kosten	-540.144	-1.090.229
Totaal	3.514.270	4.054.414

Omschrijving	30-6-2022 (€)	31-12-2021 (€)
Kostprijs geactiveerde fondskosten	5.446.380	5.446.380
Gecumuleerde afschrijving geactiveerde kosten	-1.932.110	-1.391.966
Totaal	3.514.270	4.054.414

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

4. Geactiveerde exploitatiekosten

Omschrijving	30-6-2022 (€)	31-12-2021 (€)
Saldo geactiveerde fondskosten primo periode	72.834	-
Geactiveerde kosten	49.847	73.682
Afschrijving geactiveerde kosten	-8.362	-848
Totaal	114.319	72.834

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

5. Liquiditeiten

Het gehele saldo aan liquiditeiten wordt aangehouden door middel van 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:

	Geplaattst kapitaal (€)	Agio reserve (€)	Wettelijke reserve (€)	Herwaard. reserve (€)	Egalisatie reserve (€)	Overige reserve (€)	Onverdeeld resultaat (€)	Totaal (€)
Stand per 1 jan. 2021	74.959.817	-	5.201.870	1.842.837	-1.544.271	-7.044.707	1.302.442	74.717.988
Mutatie uit resultaatverdeling	-	-	-	-	-5.742.265	7.044.707	-1.302.442	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	-	-	-	7.508.353	7.508.353
Uitgegeven participaties	2.360.000	-	-	-	-	-	-	2.360.000
Uitgekeerd stock dividend	541.462	-	-	-	-541.462	-	-	-
Interim-dividend uitkering	-	-	-	-	-4.179.228	-	-	-4.179.228
Mutatie wettelijke reserve	-	-	-1.147.456	-	-	1.147.456	-	-
Mutatie herwaarderings-reserve	-	-	-	10.915.421	-	-10.915.421	-	-
Terugkoop participaties	-1.030.000	-	-	-	-	-	-	-1.030.000
Stand per 31 dec. 2021	76.831.279	-	4.054.414	12.758.258	-12.007.226	-9.767.965	7.508.353	79.377.113

	Geplaattst kapitaal (€)	Agio reserve (€)	Wettelijke reserve (€)	Herwaard. reserve (€)	Egalisatie reserve (€)	Overige reserve (€)	Onverdeeld resultaat (€)	Totaal (€)
Stand per 1 jan. 2022	76.831.279	-	4.054.414	12.758.258	-12.007.226	-9.767.965	7.508.353	79.377.113
Mutatie uit resultaatverdeling	-	-	-	-	-2.259.612	9.767.965	-7.508.353	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	-	-	-	3.505.341	3.505.341
Uitgegeven participaties	205.000	-	-	-	-	-	-	205.000
Uitgekeerd stock dividend	251.188	25.119	-	-	-276.307	-	-	-
Interim-dividend uitkering	-	-	-	-	-2.111.434	-	-	-2.111.434
Mutatie wettelijke reserve	-	-	-540.144	-	-	540.144	-	-
Mutatie herwaarderings-reserve	-	-	-	5.296.594	-	-5.296.594	-	-
Terugkoop participaties	-91.446	-9.145	-	-	-	-	-	-100.591
Stand per 30 juni 2022	77.169.021	15.974	3.514.270	18.054.852	-16.654.577	-4.756.450	3.505.341	80.875.431

Het fonds is groeiende en de woningportefeuille is nog verder in opbouw. Nog niet alle aangekochte woningen zijn opgeleverd en leveren derhalve nog geen bijdrage aan het exploitatieresultaat van het fonds. Daarnaast zullen nog verdere aankopen plaatsvinden. Het fonds streeft naar een evenwichtige ontwikkeling van de interim-dividenduitkeringen (gebaseerd op het langere termijn verwachte exploitatieresultaat), waardoor het fonds mogelijk tijdelijk een hoger interim-dividend zal 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.

Egalisatiereserve:

Onder egalisatiereserve wordt het verschil opgenomen tussen de uitgekeerde interim-dividenduitkeringen en het operationele resultaat van het fonds, exclusief ongerealiseerde positieve herwaardering van projecten en wettelijke reserve van het fonds.

Geplaatst Kapitaal en Agioreserve:

Onder geplaatst kapitaal en agioreserve zijn de stortingen van participanten opgenomen. Agio/disagio onder deze reserve wordt verstaan: het verschil bij koop/terugkoop van een participatie tussen de nominale waarde en geldende handelskoers op het moment van transactie.

Wettelijke reserve:

De wettelijke reserve betreft de reserve die wordt aangehouden voor geactiveerde kosten in verband met de emissie van het fonds.

Herwaarderingsreserve:

Onder de herwaarderingsreserve zijn de positieve nog niet gerealiseerde waardeveranderingen van de projecten opgenomen. In het geval een project een negatieve nog niet gerealiseerde waardeverandering kent, wordt deze direct ten laste van het onverdeelde resultaat gebracht. Van 1 project is de negatieve herwaardering direct ten laste van het resultaat gebracht.

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 3 verslagperioden:

	2022-Q2	2021	2020
Resultaatverdeling per participatie over de afgelopen jaren			
Gemiddeld aantal participaties	15.403	15.179	7.496
Inkomsten	23	24	23
Waardeverandering beleggingen	296	612	212
Kosten	92	141	61
Resultaat per participatie	228	495	174
Intrinsieke waarde per participatie	5.238	5.166	4.984

De handelskoers wordt jaarlijks vastgesteld aan de hand van de intrinsieke waarde. Bij het berekenen van de handelskoers wordt rekening gehouden met de negatieve impact van de overdrachtsbelasting. Deze wordt gedurende de verwachte beleggingstermijn (van tien jaar) opgebouwd zodat geen ongewenste bevoordeling voor toetredende participanten ontstaat.

7. Voorzieningen

Reservering winstdeling beheerder	30-6-2022 (€)	31-12-2021 (€)
Saldo primo periode	1.749.759	254.502
Mutatie verslagperiode	732.494	1.495.257
Totaal	2.482.253	1.749.759

Conform het prospectus ontvangt de beheerder van het fonds een winstdeling van 15% 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. Deze 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 2022 kan als volgt worden gespecificeerd:

Omschrijving	30-6-2022 (€)	31-12-2021 (€)
Financieringen	33.232.800	11.505.915
Saldering geactiveerde financieringskosten	-641.147	-696.103
Totaal schulden aan kredietinstellingen	32.591.653	10.809.812

Geactiveerde financieringskosten betreffen afsluitprovisies met banken die worden afgeschreven gedurende looptijd van de bijbehorende lening.

Verloopoverzicht financieringen	2022-Q2 (€)	2021 (€)
Stand per 1 januari		
Hoofdsom	11.631.000	-
Cumulatieve aflossing	-125.085	-
Saldo per 1 januari	11.505.915	-
Mutaties verslagperiode		
Opname	22.467.000	11.631.000
Aflossing	-58.155	-125.085
Saldo mutaties verslagperiode	22.408.845	11.505.915
Stand per einde periode		
Hoofdsom	34.098.000	11.631.000
Cumulatieve aflossing	-183.240	-125.085
Kortlopend deel	-681.960	-
Saldo einde periode	33.232.800	11.505.915

De totale financieringsportfolio is afgesloten bij ABN AMRO. De bank is met het fonds als kredietnemer een lening convenant overeengekomen waarin is bepaald dat voor de uitstaande financieringen de Loan to Value (LTV) ratio, Debt-Service Coverage Ratio (DSCR) en de Net debt yield binnen bepaalde grenzen moeten blijven.

Indien de LTV voor een periode van drie maanden hoger is dan 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. De overeengekomen norm voor de DSCR bedraagt 1,3 en de Net debt yield ratio moet minimaal 5,75% zijn. Per 30 juni 2022 voldoet de leningportefeuille in zijn geheel aan de in het convenant gestelde eisen. Voor actuele standen zie paragraaf financiering op pagina 12/13.

Als zekerheden voor de geldleningen geldt het eerste recht van hypotheek en het eerste pandrecht op de huurpenningen en vorderingen met betrekking tot de woningportefeuille.

9. Waarborgsommen

De waarborgsommen hebben betrekking op van huurders ontvangen borgbetalingen.

10. Crediteuren

De post crediteuren bestaat eind juni 2022 primair uit aan de aannemer verschuldigde termijnbetalingen uit hoofde van aangegane koop/aanneemovereenkomsten en aan de fondsbeheerder verschuldigde bedragen.

11. Overige schulden en overlopende passiva

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

Omschrijving	30-6-2022 (€)	31-12-2021 (€)
Nog te betalen kosten	288.637	210.271
Uit te keren interim cashdividend	1.055.640	1.047.469
Vooruitontvangen huuropbrengsten	190.997	-
Totaal	1.535.274	1.257.740

Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Per balansdatum heeft het fonds € 43,6 miljoen aan totale investeringsverplichtingen openstaan voor de aangekochte projecten in Zoeterwoude, Eindhoven, Almere, Lelystad en Hoogkarspel.

Per 1 december 2020 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 30 juni 2022 € 45.738 en zijn afhankelijk van de omvang van de woningportefeuille.

8. BEKNOPTE TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIES REKENING

12. Bruto huuropbrengsten

De bruto huuropbrengsten zijn de opbrengsten van de 189 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

Omschrijving	1 januari t/m juni 2022 (€)	2021 (€)
Beheervergoeding	249.595	348.670
Toezichtkosten aan AIFMD Bewaarder	13.461	27.528
Accountantskosten	5.124	26.814
Advieskosten	5.642	14.041
Taxatiekosten	15.938	1.420
Algemene administratiekosten	100	24.184
Bestuurskosten Stichting Bewaarder	6.621	12.586
Overige kosten	6.915	13.545
Totaal	303.396	468.788

14. Netto rentelasten leningen

Omschrijving	1 januari t/m juni 2022 (€)	2021 (€)
Netto rentelasten en kosten beleggingsfinancieringen	378.620	71.803
Netto rentelasten en kosten bouwfinancieringen	175.171	321.148
Totaal	553.791	392.951

Baarn, 31 augustus 2022

Was getekend: Credit Linked Beheer B.V.

BIJLAGE I

OVERZICHT WONINGPORTEFEUILLE PER 30 JUNI 2022



Eindhoven - Bomanshof

Aantal woningen	35
Oplevering	2020



Zeewolde - De Kruilijse Kering

Aantal woningen	32
Oplevering	2021



Almere - Kaapduin

Aantal woningen	31
Oplevering	2022



Hasselt - Wachters in de Weide

Aantal woningen	19
Oplevering	2022



Eindhoven - Frankrijkstraat

Aantal woningen	61
Oplevering	2022



Amersfoort - Laakse Tuinen

Aantal woningen	51
Oplevering	2022



Bergschenhoek - Parkzoom

Aantal woningen

36

Oplevering

2022



Lelystad - Theaterkwartier

Aantal woningen

62

Oplevering

2023



Houten - Meester van Houten

Aantal woningen

16

Oplevering

2022



Hoogkarspel - Laurentiusstraat

Aantal woningen

27

Oplevering

2023



Zoeterwoude - Verda Vista

Aantal woningen

120

Oplevering

2024

