

HALFJAARVERSLAG 2023



Inhoudsopgave

Pagina

1.	Ontwikkelingen eerste halfjaar 2023.....	3
2.	Meerjarenoverzicht kerncijfers	4
3.	Verslag van de beheerder	5
	Halfjaarcijfers	9
1.	Balans per 30 juni 2023	10
2.	Winst- en verliesrekening.....	11
3.	Kasstroomoverzicht.....	12
4.	Samengevoegde balans werkmaatschappijen per 30 juni 2023	13
5.	Samengevoegde winst- en verliesrekening werkmaatschappijen.....	14
6.	Samengevoegd kasstroomoverzicht werkmaatschappijen	15
7.	Gecombineerde balans per 30 juni 2023	16
8.	Gecombineerde winst- en verliesrekening	17
9.	Toelichting op het halfjaarverslag	18
10.	Toelichting op de gecombineerde balans	19
11.	Toelichting op gecombineerde de winst- en verliesrekening.....	22
	Bijlage 1 – Overzicht portefeuille per 30 juni 2023	23
	Bijlage 2 – Geografische spreiding portefeuille per 30 juni 2023	24

1. Ontwikkelingen eerste halfjaar 2023

Voor u ligt het halfjaarverslag van het Ecowoningen Fonds, de samengevoegde Werkmaatschappijen Ecowoningen en de gecombineerde cijfers van beide. Het omvat de periode van 1 januari 2023 tot en met 30 juni 2023.

Met name de gecombineerde cijfers geven een goed beeld van de resultaten van een belegging in het Ecowoningen Fonds. De in toelichting die in het halfjaarverslag is opgenomen heeft daarom betrekking op deze gecombineerde cijfers.

In deze paragraaf leest u in het kort de belangrijkste ontwikkelingen binnen het fonds en de resultaten in 2023.

Ecowoningen Fonds in het kort

Druk op de waardering en het resultaat, huren verhoogd, realisatie van projecten vordert

Algemeen

- Het resultaat van het fonds bedraagt over het eerste halfjaar van 2023 -/- € 4,5 miljoen. Dit verlies is met name ontstaan door de waardedaling van de woningportefeuille met € 4,8 miljoen. Het exploitatieresultaat is over dezelfde periode positief en komt uit op € 0,8 miljoen.
- De hoogte van het uit te keren (interim-) dividend wordt gehandhaafd op 4,2% (per jaar).
- Op basis van de (gecorrigeerde) intrinsieke waarde (zie pagina 8 voor verdere toelichting) heeft de beheerder de handelskoers vastgesteld op € 4.150 per participatie, met ingang van 31 augustus 2023. Met deze keuze willen wij de handelskoers zoveel mogelijk stabiel houden totdat de waarde van de woningportefeuille weer gaat stijgen.
Op basis van de huidige marktontwikkelingen en -vooruitzichten verwachten we dat de waarde van de portefeuille in 2025 weer zal toenemen.
- Het fonds voldoet per 30 juni 2023 nog steeds aan de voorwaarden voor de fiscale status van groenfonds.

Vastgoedportefeuille

- De gestegen kapitaalmarktrente heeft in het eerste halfjaar van 2023 tot stijgende (bruto) aanvangsrendementen geleid. Het negatief effect hiervan op de waardering van de vastgoedbeleggingen was 10,6%. Als gevolg hiervan is de waarde van de vastgoedbeleggingen met € 4,8 miljoen gedaald.
- De leegwaarde van de vastgoedbeleggingen is gestegen met 3,0% ten opzichte van 31 december 2022.
- Het fonds heeft voor de projecten die per ultimo 2022 al in exploitatie waren genomen de jaarhuur met ingang van 1 juli 2023 kunnen verhogen met gemiddeld 3,5%. Dit ligt lager dan het wettelijk maximum voor vrijesectorwoningen van 4,1% doordat het fonds ook woningen heeft die in de sociale sector en/of onder een huurrestrictie vallen. Daarvoor geldt een lager wettelijk maximum van 3,1%. Waar mogelijk is wel de maximale indexering toegepast.
- De bezettingsgraad bleef stabiel. Er was nauwelijks sprake van leegstand: de bezettingsgraad was circa 99%.

Financiering

- Het fonds voldoet per 30 juni 2023 volledig aan zijn financiële bankconvenanten. Het verwacht hieraan ook in het tweede halfjaar volledig te blijven voldoen.

Baarn, 31 augustus 2023

Credit Linked Beheer

2. Meerjarenoverzicht kerncijfers

(x € 1.000)	H1 2023	2022	2021	2020
Financiële positie				
Totaal eigen vermogen	26.321	31.434	33.807	31.489
Totale schuld aan kredietinstellingen	25.248	24.664	17.590	2.280
Totale vastgoedbeleggingen	44.327	45.560	42.186	17.145
Loan-to-value	55%	54%	42%	13%
Vastgoedbeleggingen				
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	40.810	44.150	30.970	-
Vastgoedbeleggingen in realisatie	3.517	1.410	11.216	17.145
Aantal wooneenheden in exploitatie	138	138	98	-
Aantal wooneenheden in realisatie	38	8	40	108
Aantal wooneenheden in pre-realisatie ¹	19	49	-	-
Totaal	195	195	138	108
Aantal projecten	10	10	7	6
Verhuur				
Huurinkomsten	935	1.726	524	-
Exploitatielasten	137	198	53	-
Exploitatielasten als % van huurinkomsten	14,6%	11,5%	10,1%	-
Resultaat per participatie				
Aantal participaties (einde verslagperiode)	6.630	6.607	6.615	6.602
Intrinsieke waarde (in €)	3.970	4.758	5.111	4.770
Gecorrigeerde intrinsieke waarde (in €) ²	4.191	4.758	5.111	-
Handelskoers (in €)	4.150 ³	4.800	5.100	4.885
Resultaat per participatie	-682	-124	591	-75
Resultaat				
Netto resultaat	-4.525	-816	3.909	-492

¹ Met ingang van 2022 wordt er onderscheid gemaakt tussen de pre-realisatie en realisatiefase. Pre-realisatie is de fase waarin een koop- en/of aannemingsovereenkomst is gesloten tussen de verkoper en het fonds, maar er per balansdatum nog geen onherroepelijke grondlevering heeft plaatsgevonden. Er wordt pas resultaat verantwoord met betrekking tot projecten indien de omgevingsvergunning onherroepelijk is, de grond geleverd is en/of de projecten in aanbouw zijn genomen.

² Dit betreft de (ongecorrigeerde) intrinsieke waarde gecorrigeerd met de in de waardering opgenomen overdrachtsbelasting die gedurende de verwachte beleggingstermijn (van tien jaar) wordt opgebouwd.

³ Dit betreft de handelskoers met ingang van 31 augustus 2023.

3. Verslag van de beheerder

In deze paragraaf vindt u een beschrijving van de ontwikkeling van de marktwaarde, de portefeuille van het fonds per 30 juni 2023 en een toelichting op de handelskoers per participatie.

Ontwikkeling marktwaarde vastgoedbeleggingen

In het eerste halfjaar is de waarde van de vastgoedbeleggingen van het fonds gedaald met 10,6% ten opzichte van 31 december 2022. Deze daling heeft meerdere oorzaken. Ze worden hieronder toegelicht.

- Per 1 januari 2023 is de overdrachtsbelasting voor beleggers verder verhoogd van 8,0% naar 10,4%. De stijging van de overdrachtsbelasting met 2,4% heeft nagenoeg een 1-op-1 (negatief) effect op de waardering. Hierdoor is de waardering van vastgoedbeleggingen in exploitatie (ouder dan 2 jaar) met 2,4% gedaald in het eerste halfjaar.
- Het fonds koopt nagenoeg alleen nieuwbouwprojecten aan. Voor deze projecten geldt na de eerste ingebruikname (het moment van eerste verhuur) een zogenoemde tweejaarsperiode. In die periode valt een eventuele verkoop van het project niet binnen de overdrachtsbelastingsfeer, maar wordt belast met btw. In de waardering van deze projecten wordt gedurende deze tweejaarsperiode dan ook geen rekening gehouden met overdrachtsbelasting. Na deze periode wordt in de taxatie, en daarmee bij de waardering van het project, wél rekening gehouden met overdrachtsbelasting.

In het eerste halfjaar van 2023 zijn er meerdere projecten die langer dan 2 jaar in gebruik zijn genomen. Deze vallen daarom voor het eerst in de overdrachtsbelastingsfeer. Het negatieve effect hiervan bedraagt 5,3% in het eerste halfjaar van 2023.

- In het eerste halfjaar liepen de rendementsvereisten hard op door de gestegen kapitaalmarktrente. Als gevolg hiervan moeten hogere rentelasten worden gedekt door de huur. Daardoor daalt de waarde van het project. Het bruto aanvangsrendement (BAR) is voor nieuwbouw (op primaire locaties) per 30 juni 2023 gemiddeld gestegen met 7,0% tot 8,9% ten opzichte van 31 december 2022. Dat heeft (bij gelijkblijvende overige aannames) eenzelfde negatieve effect op de waardering. In dit effect zit ook de invloed als gevolg van de gestegen overdrachtsbelasting (zoals beschreven onder a).

De conclusie is dan ook dat de gemiddelde marktontwikkeling in het eerste halfjaar 4,6% - 6,5% negatief is, terwijl de portefeuillewaarde van het fonds met 2,9% is gedaald (de overige effecten zoals beschreven onder a en b zijn hierbij uitgesloten). Het fonds presteert daarmee significant beter dan het marktgemiddelde. Dit heeft meerdere oorzaken:

- De portefeuille van het fonds is uitermate duurzaam: het energielabel is gemiddeld A of beter.
- De gerealiseerde huren van de projecten liggen tegen de markthuren aan. Daardoor wordt het huurpotentieel van de projecten al grotendeels benut.
- De leegstand van de projecten is laag: de gemiddelde bezettingsgraad is >99%.
- De projecten liggen verspreid over Nederland. Daardoor is het concentratierisico bij het fonds beperkt.

Portefeuille per 30 juni 2023

Algemeen

De woningportefeuille van het fonds bestaat per 30 juni 2023 uit 195 woningen. Daarvan zijn 138 woningen in exploitatie en 38 woningen in realisatie. Onder vastgoedbeleggingen in realisatie worden de woningen verstaan waarvoor een koopovereenkomst is getekend, de levering van de grond heeft plaatsgevonden en/of de bouw gestart is.

Het fonds heeft daarnaast nog 19 woningen in de pre-realisatiefase. Dit zijn woningen/projecten waarbij sprake is van een getekende koopovereenkomst, maar waarbij de bouw nog niet gestart is.

	Totaal	Exploitatie	Realisatie	Pre-realisatie
Aantal woningen	195	138	38	19
Investeringskosten, inclusief bijkomende kosten	58.553	39.476	13.153 ⁴	5.924 ⁴
Marktwaarde	58.160	40.810	11.680 ⁵	5.670 ⁵
Leegwaarde	69.490	49.140	13.520	6.640

⁴ Dit betreft de totale verwachte investering (inclusief aankoopkosten).

⁵ Dit betreft de marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat de projecten volledig gerealiseerd en verhuurd zijn. Bij de bepaling van de werkelijke marktwaarde worden de resterende bouwkosten hier nog op in mindering gebracht.

Jaarhuur peildatum	2.753	1.951	532 ⁶	270 ⁷
Gemiddelde maandhuur	-	1.178	1.196	1.184
Gemiddeld bouwjaar	-	2021	-	-
BAR - op basis van investering	4,7%	4,9%	4,0%	4,6%
BAR - op basis van marktwaarde	4,7%	4,8%	4,6%	4,8%

Tabel 1: Overzicht vastgoedbeleggingen per 30 juni 2023

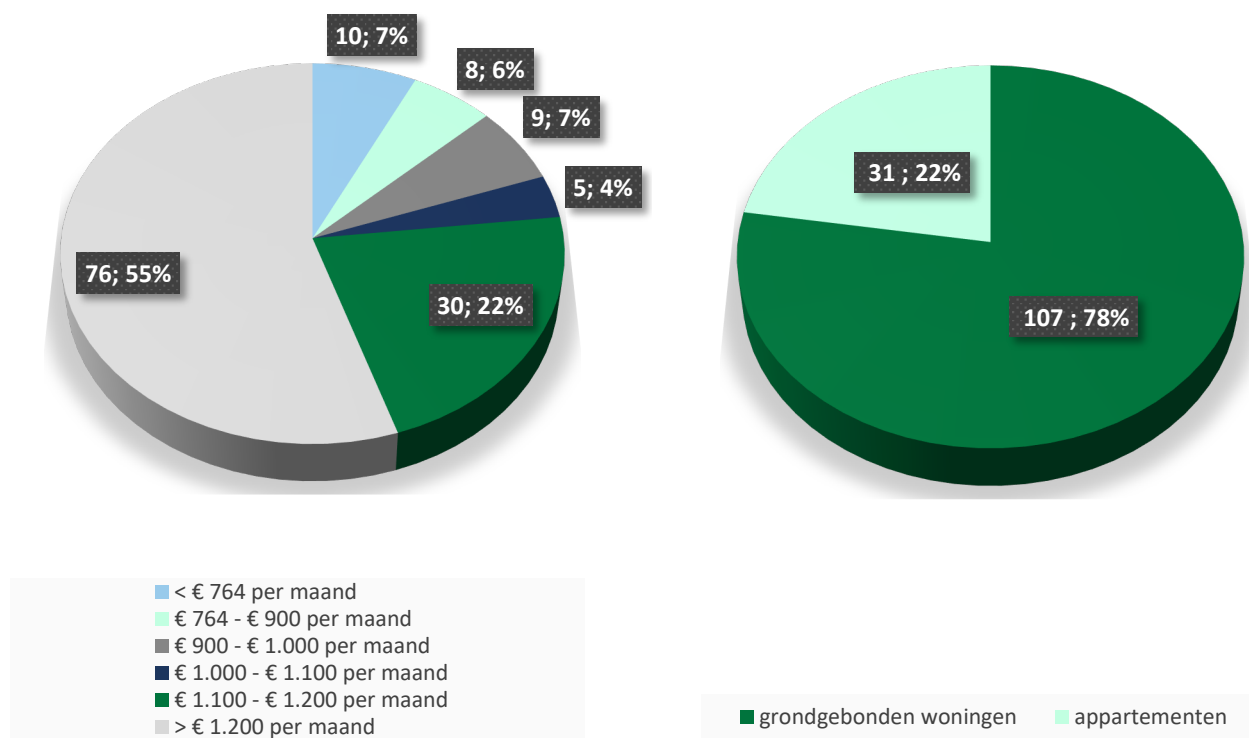
Vastgoedbeleggingen in exploitatie

Het fonds heeft per 30 juni 2023 138 woningen in exploitatie (Q4 2022: 138) met een totale jaarhuur van € 2,0 miljoen. Deze portefeuille heeft een beleggingswaarde (marktwaarde in verhuurde staat) van € 40,8 miljoen.

De leegwaarde (de waarde van de woningen op de particuliere koopmarkt) bedraagt ruim € 49 miljoen en is met € 3,0 miljoen gestegen ten opzichte van 31 december 2022. De waarde ligt daarmee ruim boven de beleggingswaarde. Naar verwachting wordt een deel van het verschil tussen de beleggingswaarde en de leegwaarde behaald op het moment dat de portefeuille wordt uitgepand. Het fonds is gestart met het uitvoeren van de uitpandstrategie. Naar verwachting worden in 2025 de eerste woningen in verkoop genomen.

Voor de projecten die per ultimo 2022 al in exploitatie waren genomen is de jaarhuur met ingang van 1 juli 2023 gemiddeld met 3,5% gestegen.

In onderstaande diagrammen staat de onderverdeling van de woningportefeuille naar grondgebonden woningen en appartementen en de verdeling naar huursegment.



Vastgoedbeleggingen in realisatie

Per 30 juni 2023 bedraagt de omvang van de vastgoedbeleggingen in realisatie € 3,5 miljoen. Het gaat om het project Rijen-De Kring (8 woningen) en Gouda-Westergouwe II (30 woningen).

Het project Gouda-Westergouwe II is in het eerste halfjaar in aanbouw genomen. Het wordt daarom als 'vastgoedbelegging in realisatie' geclassificeerd. Dit was per 31 december 2022 nog een vastgoedbelegging in pre-realisatie.

Vastgoedbeleggingen in pre-realisatie

Per 30 juni 2023 heeft het fonds één project in de pre-realisatiefase: Oudenbosch-Havenplan. Voor dit project is in 2022 een

⁶ Dit betreft de getaxeerde jaarhuur per 30 juni 2023.

⁷ Dit betreft de door de beheerder ingeschatte jaarhuur met peildatum 2023.

koopovereenkomst getekend. De totale benodigde investering bedraagt € 5,9 miljoen; de marktwaarde (met peildatum 30 juni 2023) is € 5,7 miljoen. Er worden in totaal 19 grondgebonden woningen gerealiseerd. Vanwege verdere vertraging in de planontwikkeling zal de realisatie van het project in Oudembosch naar verwachting pas in de loop van 2024 starten.

Financiering

Het fonds heeft per 30 juni 2023 voor ruim € 30 miljoen aan beleggingsfinancieringen afgesloten. Daarvan is per 30 juni 2023 ruim € 24 miljoen opgenomen. De afgesloten beleggingsfinancieringen hebben een gewogen (resterende) looptijd van 4,4 jaar, met een gewogen gemiddelde rente van 2,4%.

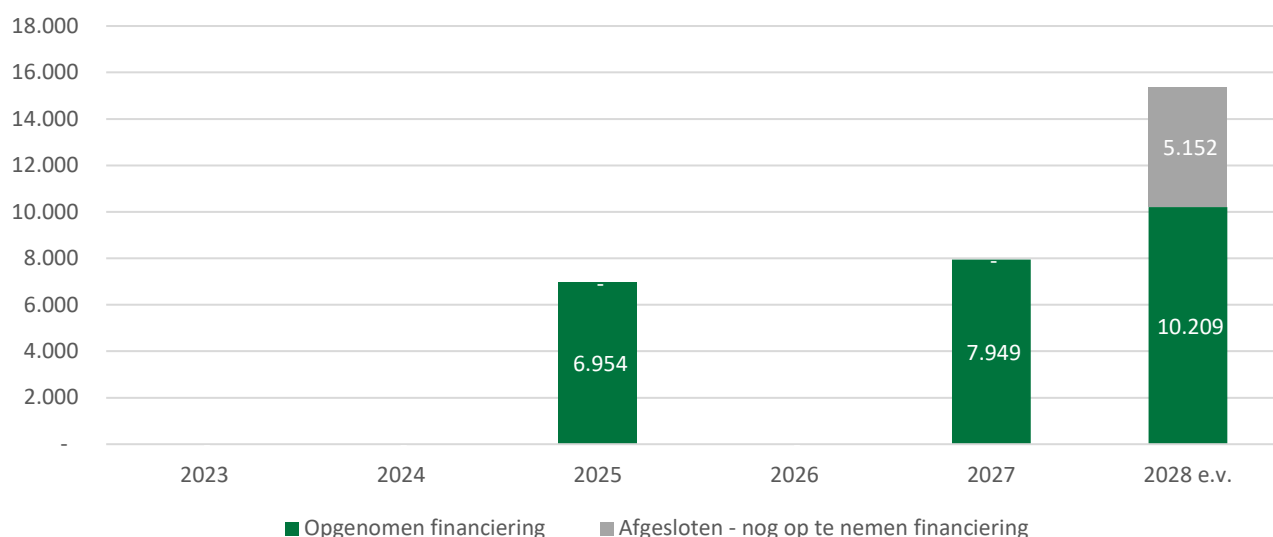
De aangetrokken financieringen geven – in combinatie met de huidige liquiditeiten in het fonds – voldoende basis en vertrouwen voor de dekking van de huidige openstaande verplichtingen. Daarmee is de continuïteit van het fonds gewaarborgd.

	Totaal	Opgenomen financiering	Afgesloten - nog op te nemen financiering
Financiering met vaste rente	30.083.840	24.932.340	5.151.500
Financiering met variabele rente	-	-	-
Totaal per 30 juni 2023	30.083.840	24.932.340	5.151.500
Gewogen gemiddelde rente	2,4%	2,2%	3,7%
Gewogen gemiddelde resterende looptijd (jr)	4,4	3,9	5,9
Marktwaarde onderpand opgenomen financiering	48.480.000	40.810.000	7.670.000
Jaarhuur onderpand opgenomen financiering	2.316.400	1.951.000	365.400

Tabel 2: Overzicht financieringen per 30 juni 2023

In onderstaande figuur is de afloop van de opgenomen en afgesloten (maar nog op te nemen) financieringen per 30 juni 2023 weergegeven. Vanaf 2025 zullen er meerdere leningen (contractueel) aflopen. Deze leningen moeten worden geherfinancierd of afgelost. Daarnaast heeft het fonds ook te maken met periodieke aflossingsverplichtingen. De hoogte van de aflossingen is afhankelijk van de loan-to-valueratio; hij varieert tussen de 0% en 2% op jaarbasis.

Op korte termijn loopt het fonds dan ook een beperkt herfinancierings- en renterisico. Op de langere termijn is echter aandacht van de beheerder noodzakelijk. De beheerder heeft in het eerste halfjaar al gesprekken gevoerd met meerdere banken over de financiering van (toekomstig) te herfinancieren leningen. Deze gesprekken zijn positief verlopen. In het tweede halfjaar van 2023 worden ze voortgezet.



Figuur 1: Vervalkalender financieringen per 30 juni 2023

Convenanten

Aan de hand van de financiële gegevens per 30 juni 2023 is de naleving van de geldende (financiële) bankconvenanten getoetst. Op basis hiervan is vastgesteld dat het fonds per die datum voldoet aan alle geldende bankconvenanten.

De tabel hieronder geeft per financiële instelling de uitkomst van deze toetsing weer. Daarnaast is de kritieke grens voor een eventuele *default* (het moment waarop de bank de lening kan opeisen) of een *cash sweep* (alle netto huurinkomsten moeten worden gebruikt om de uitstaande lening vervroegd af te lossen) in onderstaand overzicht opgenomen.

Stand per 30 juni 2023		
Stand convenanten opgenomen financiering	Norm	Actueel
Loan-to-value	Cash sweep: 70% Default: NVT	61,1%
Debt Yield	Cash sweep: <6% Default: <= 5,5%	6,7%
7-jaars Interest Rate Swap)	Cash sweep: >4,5%	3,1%
Gevoeligheidsanalyse convenanten		
Loan-to-value		
Cash sweep: bij daling marktwaarde van		12,7%
Default: bij daling marktwaarde van		NVT
Debt yield		
Cash sweep: bij daling jaarhuur van		9,8%
Default: bij daling jaarhuur van		17,3%

Tabel 3: Toetsing bankconvenanten per 30 juni 2023

Participanten

Ontwikkeling intrinsieke waarde

De (ongecorrigeerde) intrinsieke waarde per participatie bedraagt per 30 juni 2023 € 3.970 (31 december 2022: € 4.758). Per 30 juni 2023 zijn 6.630 participaties uitgegeven. Dit is inclusief het stockdividend dat in het verleden is toegekend.

Ter bepaling van de handelskoers is een positieve correctie van € 201 op de intrinsieke waarde aangebracht. Dit in verband met de in de waardering opgenomen overdrachtsbelasting die gedurende de verwachte beleggingstermijn (van tien jaar) wordt opgebouwd. De gecorrigeerde intrinsieke waarde komt daarmee op € 4.191 (31 december 2022: € 4.758) per participatie. De handelskoers is per 31 augustus 2023 aangepast naar € 4.150.

De intrinsieke waarde per participatie is gedaald als gevolg van de volgende omstandigheden:

- De uitgekeerde dividenden worden nog niet gedekt vanuit het gerealiseerde exploitatieresultaat. Het fonds is nog (deels) in opbouw en streeft naar evenwichtige (interim-) dividenduitkeringen (impact -1,4% op intrinsieke waarde). Naar verwachting zullen binnen 2 tot 2,5 jaar alle projecten zijn opgeleverd en in exploitatie genomen.
- Negatieve herwaardering woningportefeuille(impact -14,2% op intrinsieke waarde).
- De kosten voor oprichting en emissies zijn niet direct in mindering gebracht op het resultaat in het jaar waarin de activiteiten plaatsvonden (impact -0,9% op intrinsieke waarde). Deze kosten zijn geactiveerd en worden over 5 jaar afgeschreven. Het resultaat wordt daardoor dus gedurende 5 jaar beïnvloed. Na 2027 heeft dit geen invloed meer op het resultaat c.q. de intrinsieke waarde van het fonds.

Accountant

De halfjaarcijfers 2023 zijn beoordeeld door BDO accountants. De beoordelingsverklaring is bij Credit Linked Beheer B.V. op te vragen.

Baarn, 31 augustus 2023

Credit Linked Beheer B.V.



Halfjaarcijfers

1. Balans per 30 juni 2023

Voor resultaatbestemming

	30 juni 2023	31 december 2022
ACTIVA	€	€
<i>Beleggingen</i>		
Financiële vaste activa	19.238.948	24.248.596
<i>Vorderingen</i>		
Vorderingen op groepsmaatschappijen	3.659.601	2.016.970
<i>Overige activa</i>		
Geactiveerde fondskosten	892.380	1.117.983
Geactiveerde lumpsum	189.984	253.312
Liquide middelen	2.651.947	6.899.149
	3.734.311	8.270.444
Totaal activa	26.632.860	34.536.010
PASSIVA		
<i>Eigen vermogen</i>		
Gestort kapitaal	33.150.388	33.035.819
Agioreserve	-13.697	-2.667
Wettelijke reserve	892.380	1.117.983
Herwaarderingsreserve	2.011.962	4.678.879
Egalisatiereserve	-8.088.140	-7.793.900
Overige reserve	2.892.520	1.214.281
Onverdeeld resultaat	-4.524.838	-816.359
	26.320.575	31.434.035
<i>Kortlopende schulden</i>		
Crediteuren	4.362	10.334
Schulden groepsmaatschappijen	-	2.792.838
Overige schulden en overlopende passiva	307.923	298.802
	312.285	3.101.974
Totaal passiva	26.632.860	34.536.010

2. Winst- en verliesrekening

	H1 2023	H1 2022
	€	€
Opbrengsten		
Opbrengsten uit beleggingen		
Opbrengsten financiële vaste activa	827.970	827.970
Gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	-	-
Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	-5.009.648	-586.807
Totaal opbrengsten	-4.181.678	241.163
Lasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	53.715	36.735
Afschrijving op fondskosten	225.603	225.603
Bankrente en -kosten	513	6.989
Heffingsrente	-	17.810
Afschrijving kosten ingroeiregeling	63.329	55.240
Totaal lasten	343.160	342.377
Resultaat	-4.524.838	-101.214

3. Kasstroomoverzicht

	H1 2023	H1 2022
	€	€
Beleggingsactiviteiten		
Resultaat na belastingen	-4.524.838	-101.214
Uitgifte winstdelende leningen		2.281.513
Mutatie voorziening winstdelende leningen	5.009.648	586.807
Mutatie rekening courant	-4.435.470	1.085.522
Mutatie geactiveerde fondskosten	225.603	225.603
Mutatie geactiveerde lumpsum	63.329	-90.359
Mutaties in werkkapitaal:		
Mutaties overlopende activa	-	-
Mutaties crediteuren	-5.972	276.757
Mutaties overige schulden en overlopende passiva	9.121	-132.229
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	-3.658.579	4.132.400
Financieringsactiviteiten		
Uitgifte participaties	312.000	20.000
Inkoop participaties	-298.715	-67.835
Dividend uitkeringen	-601.908	-716.120
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-588.623	-763.955
Mutatie liquide middelen	-4.247.202	3.368.445
Stand per 1 januari	6.899.149	5.467.065
Stand per 30 juni	2.651.947	8.835.509

4. Samengevoegde balans werkmaatschappijen per 30 juni 2023

Voor resultaatbestemming

	30 juni 2023	31 december 2022
ACTIVA	€	€
<i>Beleggingen</i>		
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	40.810.000	44.150.000
Vastgoedbeleggingen in realisatie	3.517.447	1.409.790
	44.327.447	45.559.790
<i>Vorderingen</i>		
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	775.869
Debiteuren	7.529	-
Overlopende activa	110.595	193.390
	118.124	969.259
<i>Overige activa</i>		
Geactiveerde exploitatiekosten	107.825	124.036
Liquide middelen	4.410.506	3.975.679
	4.518.331	4.099.715
Totaal activa	48.963.902	50.628.765
PASSIVA		
<i>Eigen vermogen</i>		
Gestort kapitaal	6	6
Herwaarderingsreserve	2.011.962	4.678.879
Overige reserve	-3.792.655	-4.678.879
Onverdeeld resultaat	-5.009.648	-1.780.693
	-6.790.335	-1.780.687
<i>Voorziening</i>		
Reservering winstdeling beheerder	249.000	592.550
<i>Langlopende schulden</i>		
Schulden aan kredietinstellingen	24.888.831	24.664.208
Winstdelende leningen	25.090.000	25.090.000
	49.978.831	49.754.208
<i>Kortlopende schulden</i>		
Schulden aan kredietinstellingen	358.968	358.968
Waarborgsommen	272.746	272.911
Crediteuren	271.468	269.503
Belastingen	12.990	8.775
Schulden groepsmaatschappijen	3.659.601	-
Overige schulden en overlopende passiva	950.633	1.152.536
	5.526.406	2.062.693
Totaal passiva	48.963.902	50.628.765

5. Samengevoegde winst- en verliesrekening werkmaatschappijen

	H1 2023	H1 2022
	€	€
Opbrengsten		
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengsten	935.480	762.247
Exploitatiekosten	-137.037	-87.567
	798.443	674.680
Gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	-	-
Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen		
Ongerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	-4.817.808	26.958
Reservering winstdeling beheerder	343.551	-2.808
	-4.474.257	24.150
Totaal opbrengsten	-3.675.814	698.830
Lasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	187.798	163.415
Netto rentelasten leningen	1.139.827	1.090.704
Bankrente en -kosten	1.709	27.018
Totaal lasten	1.329.334	1.281.137
Resultaat voor winstdeling	-5.005.148	-582.307
Winstdeling Ecowoningen Fonds	-	-586.807
Resultaat voor belasting	-5.005.148	4.500
Belasting	4.500	4.500
Resultaat na belasting	-5.009.648	-

6. Samengevoegd kasstroomoverzicht werkmaatschappijen

	H1 2023	H1 2022
	€	€
Beleggingsactiviteiten		
Resultaat na belastingen	-5.009.648	-
Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	4.817.808	-26.958
Aankopen van beleggingen	-3.585.465	-3.660.768
Mutatie rekening courant	4.435.470	-1.085.522
Mutatie geactiveerde exploitatiekosten	16.211	-30.854
Mutatie in voorzieningen	-343.551	2.809
Mutaties in werkkapitaal:		
Mutaties overlopende activa	75.267	-119.288
Mutaties waarborgsommen	-166	76.867
Mutaties crediteuren	1.965	62.048
Mutaties overige schulden en overlopende passiva	-197.686	-2.947.817
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	210.205	-7.729.483
Financieringsactiviteiten		
Storting aandelenkapitaal	-	-
Opname langlopende schulden	398.544	7.745.500
Aflossingen langlopende schulden	-179.484	-128.764
Afsluitprovisies	-9.451	-29.915
Mutaties geactiveerde afsluitprovisies	15.013	13.699
Ontvangen winstdelende leningen	-	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	224.622	7.600.520
Mutatie liquide middelen	434.827	-128.963
Stand per 1 januari	3.975.679	3.921.041
Stand per 30 juni	4.410.506	3.792.078

7. Gecombineerde balans per 30 juni 2023

Voor resultaatbestemming

		30 juni 2023	31 december 2022
		€	€
ACTIVA			
<i>Beleggingen</i>			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	10.1	40.810.000	44.150.000
Vastgoedbeleggingen in realisatie	10.2	3.517.447	1.409.790
		44.327.447	45.559.790
<i>Vorderingen</i>			
Overlopende activa		118.123	193.390
<i>Overige activa</i>			
Geactiveerde fondskosten		892.380	1.117.983
Geactiveerde exploitatiekosten		107.825	124.036
Geactiveerde lumpsum		189.984	253.312
Liquide middelen		7.062.453	10.874.829
		8.252.642	12.370.159
Totaal activa		52.698.212	58.123.340
PASSIVA			
<i>Eigen vermogen</i>			
Gestort kapitaal		33.150.394	33.035.825
Agioreserve		-13.697	-2.667
Wettelijke reserve		892.380	1.117.983
Herwaarderingsreserve		2.011.962	4.678.879
Egalisatiereserve		-8.088.140	-7.793.900
Overige reserve		2.892.520	1.214.280
Onverdeeld resultaat		-4.524.838	-816.359
	10.3	26.320.581	31.434.041
Voorziening			
Reservering winstdeling beheerder		249.000	592.550
Langlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen		24.888.831	24.664.208
Kortlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen		358.968	358.968
Waarborgsommen		272.746	272.911
Crediteuren		275.830	279.837
Belastingen (credit)		12.990	8.775
Overige schulden en overlopende passiva		319.266	512.048
		880.832	1.432.540
Totaal passiva		52.698.212	58.123.340

8. Gecombineerde winst- en verliesrekening

		H1 2023	H1 2022
		€	€
Opbrengsten			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten		935.480	762.247
Exploitatiekosten		-137.037	-87.567
		798.443	674.680
Gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen		-	-
Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen			
Ongerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen		-4.817.808	26.958
Reservering winstdeling beheerder		343.551	-2.808
		-4.474.257	24.150
Totaal opbrengsten		-3.675.814	698.830
Lasten			
Lasten in verband met beheer van beleggingen	11.1	241.514	200.150
Afschrijving op fondskosten		225.603	225.603
Netto rentelasten leningen		311.856	262.734
Bankrente en-kosten		2.222	34.007
Heffingsrente		-	17.810
Afschrijving kosten ingroeiregeling		63.329	55.240
Totaal lasten		844.524	795.544
Resultaat voor belasting		-4.520.338	-96.714
Belastingen		4.500	4.500
Resultaat na belasting		-4.524.838	-101.214

9. Toelichting op het halfjaarverslag

9.1 ALGEMEEN

Dit halfjaarverslag heeft betrekking op de verslagperiode 1 januari 2023 tot en met 30 juni 2023. De bedragen in dit verslag zijn in euro's, tenzij anders is aangegeven. De in de tabellen opgenomen getallen zijn afgeronde bedragen. Hierdoor kunnen zich afrondingsverschillen voordoen.

Toegepaste standaarden

Het halfjaarverslag is in overeenstemming met Titel 9 van Boek 2 van het Nederlands Burgerlijk Wetboek (BW), de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de jaarrekening vereisten van de Wet op het financieel toezicht (Wft). De grondslagen komen overeen met de grondslagen opgenomen in de jaarrekening 2022, ook voor zover niet specifiek toegelicht.

9.2 WAARDERINGSGRONDSLAGEN

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.

10. Toelichting op de gecombineerde balans

10.1. Vastgoedbeleggingen in exploitatie

	30 juni 2023	31 december 2022
Stand begin boekjaar	44.150.000	30.970.000
Investerings	-	-17.810
Overboekingen van vastgoedbeleggingen in realisatie		13.971.173
Verkopen	-	-
Ongerealiseerde waardeveranderingen (bestaande projecten)	-3.340.000	-342.190
Ongerealiseerde waardeveranderingen (nieuwe projecten)	-	-431.173
Subtotaal	-3.340.000	13.180.000
Stand einde boekjaar	40.810.000	44.150.000

De vastgoedbeleggingen van het fonds zijn extra jaar getaxeerd door een onafhankelijke externe taxateur (Capital Value). De waardering per 30 juni 2023 van de vastgoedbeleggingen in exploitatie is gebaseerd op deze externe taxatierapporten. Ze zijn 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

Er hebben in het eerste halfjaar van 2023 geen wijzigingen plaatsgevonden in de waarderingsmethodiek ten opzichte van het voorgaande jaar. Het saldo van € -3.340.000 aan ongerealiseerde waardeveranderingen bestaat uit volledig uit aan negatieve ongerealiseerde waardeveranderingen. Het cumulatieve saldo van (positieve) herwaarderingen bedraagt per 30 juni 2023 € 2,0 miljoen (2022: € 4,7 miljoen).

10.2. Vastgoedbeleggingen in realisatie

	30 juni 2023	2022
Stand begin boekjaar	1.409.790	11.215.735
Investerings	3.585.465	4.151.203
Overboekingen naar vastgoedbeleggingen in exploitatie	-	-13.971.173
Ongerealiseerde waardeveranderingen	-1.477.808	14.025
Subtotaal	2.107.657	-9.805.945
Stand einde boekjaar	3.517.447	1.409.790

De vastgoedbeleggingen in realisatie worden gewaardeerd op reële waarde (marktwaaarde). Hiervoor worden deze vastgoedbeleggingen door een onafhankelijke externe taxateur (Capital Value) getaxeerd met als bijzondere uitgangspunt dat het project op de waarderingsdatum is ontwikkeld, opgeleverd en is verhuurd. De resterende ontwikkelingskosten van het project worden vervolgens op deze waardering in mindering gebracht om te komen tot de reële waarde.

De vastgoedbeleggingen in realisatie hebben betrekking op projecten die worden gerealiseerd/ontwikkeld door externe partijen. Er is sprake van vastgoedbeleggingen in realisatie indien de grondlevering per balansdatum heeft plaatsgevonden en/of de bouw gestart is.

Er hebben in het eerste halfjaar van 2023 geen wijzigingen plaatsgevonden in de waarderingmethodiek ten opzichte van het voorgaande jaar. Het saldo van € -1.477.808 aan ongerealiseerde waardeveranderingen bestaat uit volledig uit negatieve ongerealiseerde waardeveranderingen. Het cumulatieve saldo van herwaarderingen bedraagt per 30 juni 2023 nihil (2022: € 5.000).

10.3. Eigen vermogen

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

	Geplaatst kapitaal	Agio reserve	Wettelijke reserve	Herwaard. reserve	Egalisatie reserve	Overige reserve	Onverdeeld resultaat	Totaal
1 januari 2023	33.035.825	-2.667	1.117.983	4.678.879	-7.793.900	1.214.281	-816.359	31.434.041
Resultaatverdeling	-	-	-	-	397.922	-1.214.281	816.359	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	-	-	-	-4.524.838	-4.524.838
Uitgegeven participaties	325.000	-13.000	-	-	-	-	-	312.000
Uitgekeerd stock dividend	94.015	-3.761	-	-	-90.254	-	-	-
Interim-dividend-uitkering	-	-	-	-	-601.908	-	-	-601.908
Mutatie wettelijke reserve	-	-	-225.603	-	-	225.603	-	-
Mutatie herwaarderings-reserve	-	-	-	-2.666.917	-	2.666.917	-	-
Terugkoop participaties	-304.446	5.731	-	-	-	-	-	-298.715
30 juni 2023	33.150.394	-13.697	892.380	2.011.962	-8.088.140	2.892.520	-4.524.838	26.320.581

	Geplaatst kapitaal	Agio reserve	Wettelijke reserve	Herwaard.- reserve	Egalisatie reserve	Overige reserve	Onverdeeld resultaat	Totaal
1 januari 2022	33.069.977	-49	1.572.926	5.438.217	-5.567.338	-4.615.122	3.908.697	33.807.308
Mutatie uit resultaatverdeling	-	-	-	-	-706.425	4.615.122	-3.908.697	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	-	-	-	-101.214	-101.214
Uitgegeven participaties	65.000	-	-	-	-	-	-	65.000
Uitgekeerd stock dividend	108.616	2.172	-	-	-110.788	-	-	-
Interim-dividend uitkering	-	-	-	-	-716.121	-	-	-716.121
Mutatie wettelijke reserve	-	-	-225.603	-	-	225.603	-	-
Mutatie herwaarderingsreserve	-	-	-	26.959	-	-26.959	-	-
Kapitaalstorting	-	-	-	-	-	-	-	-
Terugkoop participaties	-110.000	-	-	-	-	-	-	-110.000
Agio/disagio bij koop/terugkoop	-	-2.835	-	-	-	-	-	-2.835
30 juni 2022	33.133.593	-712	1.347.323	5.465.176	-7.100.672	198.644	-101.214	32.942.138

Het fonds is groeiende en de woningportefeuille is nog verder in opbouw. Nog niet alle aangekochte woningen zijn opgeleverd. Zeleveren daarom nog geen bijdrage aan het exploitatieresultaat van het fonds. Het fonds zal daarnaast nog verdere aankopen doen.

Het fonds streeft naar een evenwichtige ontwikkeling van de interim-dividenduitkeringen (gebaseerd op verwachte exploitatieresultaat op langere termijn), 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 het eigen vermogen van het fonds.

10.4. Niet uit de balans blijvende verplichtingen per 30 juni 2023

Per 30 juni 2023 heeft het fonds nog voor een bedrag van 14,1 miljoen uitstaan aan investeringsverplichtingen voor in aanbouw zijnde woningen.

11. Toelichting op gecombineerde de winst- en verliesrekening

11.1. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

	H1 2023	H1 2022
Beheervergoeding	149.775	123.611
Accountantskosten	36.300	5.275
Taxatiekosten	2.283	-933
Bestuurskosten Stichting Bewaarder	23.719	40.655
Advieskosten	11.478	15.978
Toezichtkosten aan AIFMD Bewaarder	13.461	13.461
Overige kosten	4.498	2.103
Totaal	241.514	200.150

Baarn, 31 augustus 2023

Credit Linked Beheer B.V.

Bijlage 1 – Overzicht portefeuille per 30 juni 2023

Locatie	Projectnaam	Aantal woningen	Type	Jaar van oplevering
Vastgoedbeleggingen in exploitatie				
Bunschoten	Rengerswetering	26	Grondgebonden & appartementen	2021
Gouda	Stationskwartier	10	Appartementen	2022
Kaatsheuvel	Westwaard	8	Grondgebonden	2021
Oude Tonge	De Dijkgraaf	20	Grondgebonden	2021
Schiedam	Park Haga Midden	30	Grondgebonden	2022
Tilburg	Boothuis	23	Grondgebonden	2021
Vlissingen	Broederband	21	Grondgebonden	2021
Vastgoedbeleggingen in realisatie				
Rijen	De Kring	8	Grondgebonden	2023 ⁸
Gouda	Westergouwe II	30	Appartementen	2024 ⁸
Vastgoedbeleggingen in pre-realisatie				
Oudenbosch	Havenplan	19	Grondgebonden	2024 ⁸

⁸ Project is per 30 juni 2023 nog in realisatie. Jaar van oplevering betreft de verwachte opleverdatum.

Bijlage 2 – Geografische spreiding portefeuille per 30 juni 2023



