

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.	Toelichting op het halfjaarverslag	13
5.	Toelichting op de balans	14
6.	Toelichting op de winst- en verliesrekening	17
	Bijlage 1 - Overzicht portefeuille per 30 juni 2023	18
	Bijlage 2 - Geografische spreiding portefeuille per 30 juni 2023	19

1. Ontwikkelingen eerste halfjaar 2023

Voor u ligt het halfjaarverslag over 2023 van het Huurwoningen Nederland Fonds II. Het omvat de periode van 1 januari 2023 tot en met 30 juni 2023.

In deze paragraaf leest u in het kort de resultaten van het Huurwoningen Nederland Fonds II van januari tot en met juni 2023.

Huurwoningen Nederland Fonds II 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 -/- € 4,7 miljoen. Dit verlies is met name ontstaan door de waardedaling van de woningportefeuille van € 5,1 miljoen. Het (netto) exploitatieresultaat is over dezelfde periode positief en komt uit op € 1,6 miljoen.
- De hoogte van het uit te keren (interim-) dividend wordt gehandhaafd op 5,7% (per jaar).
- Op basis van de (gecorrigeerde) intrinsieke waarde (zie p. 9 voor verdere toelichting) heeft de beheerder de handelskoers vastgesteld op € 4.200 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.

Vastgoedportefeuille

- De gestegen kapitaalmarktrente heeft in het eerste halfjaar tot stijgende (bruto) aanvangsrendementen geleid, met een negatief effect van 4,0% op de waardering van de vastgoedbeleggingen. Als gevolg hiervan is de waarde van de vastgoedbeleggingen met € 5,1 miljoen gedaald.
- De leegwaarde van de vastgoedbeleggingen is in het eerste halfjaar van 2023 is toegenomen met 2,0% 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 3,6%. Dit is lager dan het wettelijk maximum voor vrijesectorwoningen (4,1%) doordat het fonds ook woningen heeft die in de sociale sector en/of onder een huurrestrictie vallen. Hiervoor moet een lager wettelijk maximum (3,1%) worden toegepast. Waar mogelijk is wel de maximale indexering toegepast.
- De bezettingsgraad van de portefeuille bleef stabiel. Er is nauwelijks sprake van leegstand; de bezettingsgraad is circa 99%.
- Een deel van het project Lelystad - Theaterkwartier (19 woningen) is opgeleverd en in exploitatie genomen. Per 30 juni 2023 heeft het fonds 300 woningen in exploitatie en 190 woningen in realisatie.

Financiering

- Het fonds voldoet per 30 juni 2023 volledig aan haar financiële bankconvenanten en verwacht hier ook in het tweede halfjaar van 2023 volledig aan te blijven voldoen.

Baarn, 31 augustus 2023

Credit Linked Beheer B.V.

2. Meerjarenoverzicht kerncijfers

(x € 1.000)	H1 2023	2022	2021	2020
Financiële positie				
Totaal eigen vermogen	65.022	70.775	79.377	74.718
Totale schuld aan kredietinstellingen	69.833	68.051	18.579	-
Totale vastgoedbeleggingen	134.095	127.660	93.050	29.570
Loan-to-value	52,0%	53%	20%	0%
Vastgoedbeleggingen				
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	91.450	95.720	19.620	10.720
Vastgoedbeleggingen in realisatie	42.645	31.940	73.430	18.850
Aantal wooneenheden in exploitatie	300	281	67	35
Aantal wooneenheden in realisatie	190	209	396	314
Totaal	490	490	463	349
Aantal projecten	11	11	10	9
Verhuur				
Huurinkomsten	2.025	2.237	503	179
Exploitatielasten	448	351	141	9
Exploitatielasten als % van de huurinkomsten	22,1%	15,7%	27,9%	4,8%
Resultaat per participatie				
Aantal participaties (einde verslagperiode)	15.590	15.344	15.366	14.992
Intrinsieke waarde (in €)	4.171	4.612	5.166	4.984
Gecorrigeerde intrinsieke waarde (in €) ¹	4.217	4.652	5.207	-
Handelskoers (in €)	4.200 ²	4.750	5.500	5.000
Resultaat per participatie	-302	-253	489	87
Resultaat				
Netto resultaat	-4.710	-3.885	7.508	1.302

¹ Dit betreft de (ongecorrigeerde) intrinsieke waarde gecorrigeerd met de in de waardering opgenomen overdrachtsbelasting die gedurende de verwachte beleggingstermijn (van tien jaar) wordt opgebouwd.

² Dit betreft de handelskoers met ingang van 31 augustus 2023.

3. Verslag van de beheerder

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

Ontwikkeling marktwaarde vastgoedbeleggingen

In het eerste halfjaar van 2023 is de waarde van de vastgoedbeleggingen gedaald met 4,0% 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 waardering. Daardoor is de waardering van vastgoedbeleggingen in exploitatie (ouder dan 2 jaar) met 2,4% gedaald in het eerste halfjaar.
- In het eerste halfjaar liepen de rendementsvereisten hard op als gevolg van de gestegen kapitaalmarktrente. Hierdoor moeten hogere rentelasten worden gedekt door de huur waardoor de waarde van het project daalt. Het bruto aanvangsrendement (BAR) is voor nieuwbouw (op primaire locaties) per 30 juni 2023 gemiddeld opgelopen met 0,35% ten opzichte van 31 december 2022, toen de BAR nog tussen 3,95% en 5,00% lag. Het gaat om een stijging van 7,0% tot 8,9%. 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% tot 6,5% negatief is terwijl de portefeuillewaarde van het fonds met 1,6% is gedaald. Het effect zoals beschreven onder a) is 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 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 490 woningen. Daarvan zijn 300 woningen in exploitatie en 190 woningen in realisatie. Onder vastgoedbeleggingen in realisatie worden woningen verstaan waarvoor een koopovereenkomst is getekend, de levering van de grond heeft plaatsgevonden en/of de bouw gestart is.

	Totaal	Exploitatie	Realisatie
Aantal woningen	490	300	190
Investerings, inclusief bijkomende kosten	151.548	95.143	56.405 ³
Marktwaarde	156.130	96.950	59.180 ⁴
Leegwaarde	183.191	114.352	68.839
Jaarhuur peildatum	6.885	4.235	2.650 ⁵
Gemiddelde maandhuur	1.171	1.179	1.057
Gemiddeld bouwjaar	-	2022	-
BAR - op basis van investering	4,5%	4,5%	4,7%
BAR- op basis van marktwaarde	4,4%	4,4%	4,5%

Tabel 1: Overzicht vastgoedbeleggingen per 30 juni 2023

Vastgoedbeleggingen in exploitatie

Het fonds heeft per 30 juni 2023 300 woningen in exploitatie (Q4 2022: 281) met een totale jaarhuur van € 4,2 miljoen. Deze

³ Dit betreft de totale verwachte investering (inclusief aankoopkosten).

⁴ 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 hierop nog in mindering gebracht.

⁵ Dit betreft de getaxeerde jaarhuur per 30 juni 2023.

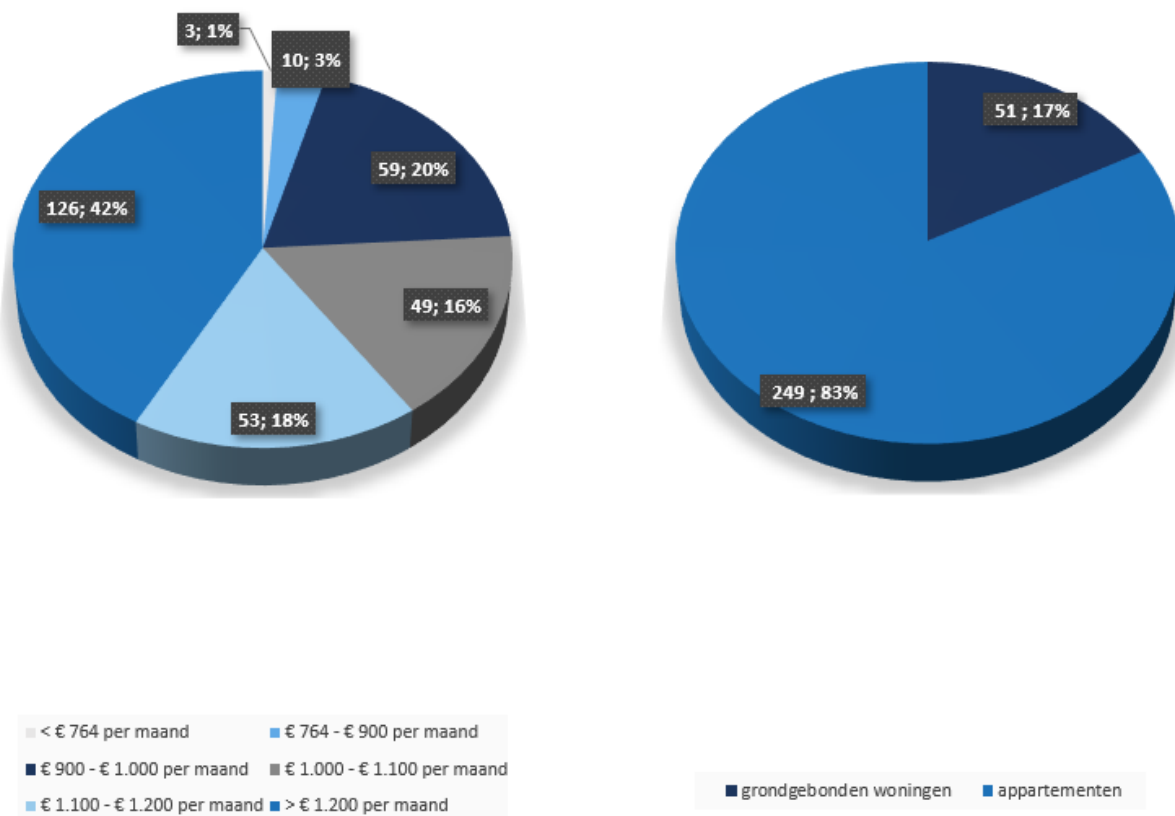
portefeuille heeft een beleggingswaarde (marktwaaarde in verhuurde staat) van € 97,0 miljoen.

De leegwaarde (de waarde van de woningen op de particuliere koopmarkt) bedraagt ruim € 114 miljoen. Deze waarde is ten opzichte van 31 december 2022 toegenomen met 2,0%. Hij ligt daarmee ruim boven de beleggingswaarde. Naar verwachting wordt een deel van het verschil tussen de beleggingswaarde en de leegwaarde gerealiseerd op het moment dat de portefeuille wordt uitgepand. Het fonds is gestart met het uitvoeren van de uitpandstrategie. Naar verwachting zal de verkoop van de eerste woningen in het tweede halfjaar starten.

In het eerste halfjaar is een deel van het project Lelystad – Theaterkwartier in exploitatie genomen met in totaal 19 woningen. Het tweede deel van het project (43 woningen) is in juli 2023 opgeleverd. De totale huurinkomsten stijgen met € 0,3 miljoen op jaarbasis als gevolg van deze opleveringen, naar € 4,2 miljoen per jaar. Beide delen van het project zijn bij oplevering direct volledig verhuurd.

Voor de projecten die per ultimo 2022 al in exploitatie waren genomen, is de jaarhuur met ingang van 1 juli 2023 gestegen met 3,6%. Dat is iets lager dan het wettelijk maximum voor vrijesectorwoningen (4,1%). Het verschil wordt veroorzaakt doordat het fonds ook woningen heeft die in de sociale sector en/of onder een huurrestrictie vallen. Daarvoor moet een lager wettelijk maximum (3,1%) worden.. Waar mogelijk is wel de maximale indexering toegepast.

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 € 42,9 miljoen. Het gaat om drie projecten waarbij in totaal 190 woningen worden gerealiseerd. De realisatie van de projecten vordert. Ten opzichte van Q4 2022 waren er geen significante ontwikkelingen rond de realisatie en de verwachte opleverdatum.

Financiering

Het fonds heeft per 30 juni 2023 voor ruim € 96 miljoen aan beleggingsfinancieringen afgesloten. Daarvan is per 30 juni 2023 ruim € 68 miljoen opgenomen. De afgesloten beleggingsfinancieringen hebben een gewogen (resterende) looptijd van 4,8 jaar, met een gewogen gemiddelde rente van 2,0%. Bij een LTV < 55% wordt de rente verlaagd met 0,1%.

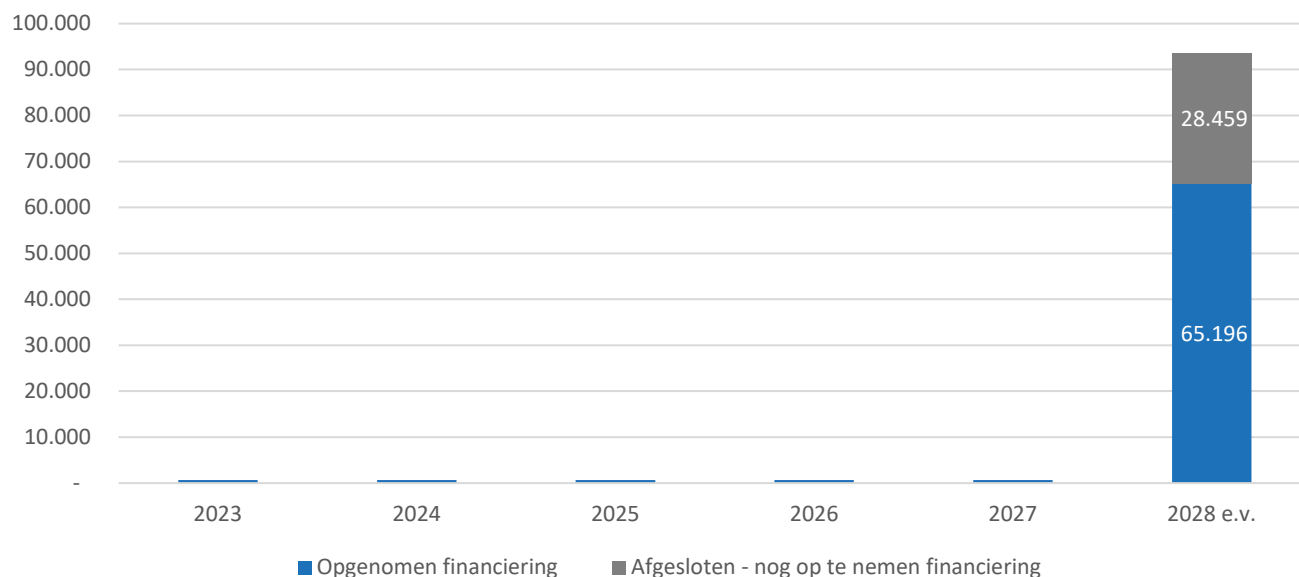
De aangetrokken financieringen geven – in combinatie met de huidige liquiditeiten in het fonds – voldoende basis en vertrouwen voor de dekking van de huidige openstaande verplichtingen. Daarmee is de continuïteit van het fonds gewaarborgd.

ABN AMRO	Totaal	Opgenomen financiering	Afgesloten - nog op te nemen financiering
Financiering met vaste rente	96.773.000	68.314.000	28.459.000
Financiering met variabele rente	-	-	-
Totaal per 30 juni 2023	96.773.000	68.314.000	28.459.000
Gewogen gemiddelde rente	2,0%	1,9%	2,3%
Gewogen gemiddelde resterende looptijd (jr)	4,8	4,8	4,8
Marktwaaarde onderpand opgenomen financiering	156.130.000	109.410.000	46.720.000
Jaarhuur onderpand opgenomen financiering	6.885.000	4.807.000	2.078.000

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. Het fonds heeft in de periode 2023-2027 geen leningen die (contractueel) aflopen en geherfinancierd of afgelost moeten worden; het heeft uitsluitend te maken met (reguliere) aflossingen. De hoogte van de aflossingen is afhankelijk van de loan-to-value ratio en varieert tussen de 0% en 2% op jaarbasis.

Het renterisico is voor het fonds de komende 5 jaar dan ook beperkt aangezien alle afgesloten financieringen pas in 2028 en daarna aflopen.



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.

Onderstaande tabel geeft 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		
	Norm	Actueel
Stand convenanten opgenomen financiering		
Loan-to-value (onderpand)	Cash sweep: 70% Default: NVT	62,4%
Debt Yield	Cash sweep: NVT Default: <5,75%	6,0%
Debt Service Coverage Ratio	Cash sweep: NVT Default: <1,3	2,1
Gevoeligheidsanalyse convenanten		
Loan-to-value		
Cash sweep: bij daling marktwaarde van		10,8%
Debt Yield		
Default: bij daling jaarhuur van		3,9%
Debt Service Coverage Ratio		
Default: bij additionele leegstand van		36,8%

Tabel 3: Toetsing bankconvenanten per 30 juni 2023

Participanten

Ontwikkeling intrinsieke waarde

De (ongecorrigeerde) intrinsieke waarde per participatie bedraagt per 30 juni 2023 € 4.171 (31 december 2022: € 4.612). Per 30 juni 2023 zijn 15.590 participaties uitgegeven. Dit is inclusief het stockdividend dat in het verleden is toegekend. Ter bepaling van de handelskoers is een positieve correctie van € 47 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 € 4.217 (31 december 2022: € 4.652) per participatie. De handelskoers is per 31 augustus 2023 aangepast naar € 4.200 (was: € 4.750).

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

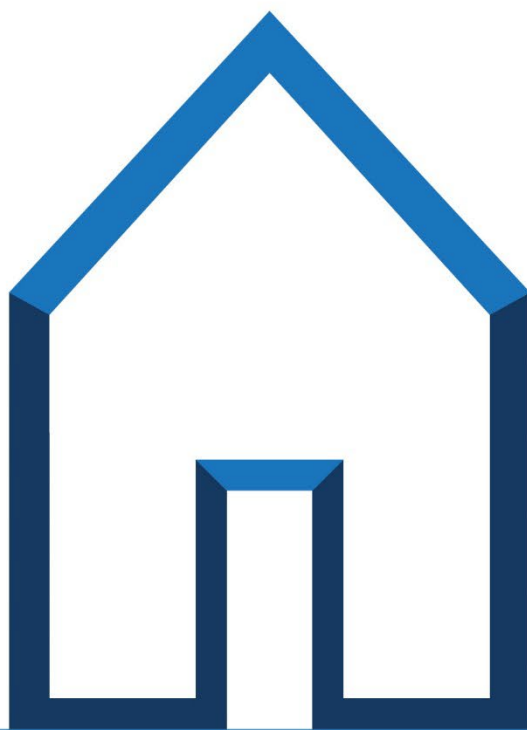
- De uitgekeerde dividenden worden nog niet gedekt vanuit het gerealiseerde exploitatieresultaat. Het fonds is nog (deels) in opbouw en streeft naar evenwichtige (interim-) dividenduitkeringen (impact -2,5% op de intrinsieke waarde). Naar verwachting zullen uiterlijk in 2025 alle projecten zijn opgeleverd en in exploitatie genomen.
- Negatieve herwaardering woningportefeuille (impact -6,3% 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 -0,7% op intrinsieke waarde). Deze kosten zijn geactiveerd en worden over vijf jaar afgeschreven. Het resultaat wordt daardoor dus gedurende vijf jaar beïnvloed. Na 2025 heeft dit geen invloed meer op het resultaat c.q. op 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>			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	5.1	91.450.000	95.720.000
Vastgoedbeleggingen in realisatie	5.2	42.644.835	31.940.139
		134.094.835	127.660.139
<i>Vorderingen</i>			
Overlopende activa		393.133	381.380
<i>Overige activa</i>			
Geactiveerde fondskosten		2.426.234	2.964.185
Geactiveerde exploitatiekosten		288.118	300.041
Liquide middelen		2.836.914	13.133.422
		5.551.266	16.397.648
Totaal activa		140.039.234	144.439.167
PASSIVA			
<i>Eigen vermogen</i>			
Gestort kapitaal		77.948.979	76.722.263
Agioreserve		-93.487	-31.402
Wettelijke reserve		2.426.234	2.964.185
Herwaarderingsreserve		7.505.302	11.214.641
Egalisatiereserve		-22.302.122	-18.844.269
Overige reserve		4.247.290	2.633.846
Onverdeeld resultaat		-4.710.006	-3.884.563
		65.022.190	70.774.701
Voorziening			
Reservering winstdeling beheerder		923.938	1.485.471
Langlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen		67.082.594	67.360.348
Kortlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen		2.750.631	690.160
Waarborgsommen		626.886	586.949
Crediteuren		2.230.159	1.082.863
Overige schulden en overlopende passiva		1.402.836	2.458.675
		7.010.512	4.818.647
Totaal passiva		140.039.234	144.439.167

2. Winst- en verliesrekening

		H1 2023	H1 2022
		€	€
Opbrengsten			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten		2.024.768	439.822
Exploitatiekosten		-448.339	-87.526
		1.576.429	352.296
Gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen		-	-
Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen			
Ongerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen		-5.112.698	5.296.594
Reservering winstdeling beheerder		561.533	-732.494
		-4.551.165	4.564.100
Totaal opbrengsten		-2.974.736	4.916.396
Lasten			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	6.1	365.587	303.396
Afschrijving op fondskosten		537.951	540.144
Netto rentelasten leningen		830.851	553.791
Bankrente en -kosten		881	13.724
Totaal lasten		1.735.270	1.411.055
Resultaat		-4.710.006	3.505.341

3. Kasstroomoverzicht

	H1 2023	H1 2022
	€	€
Beleggingsactiviteiten		
Resultaat	-4.710.006	3.505.341
Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	5.112.698	-5.296.593
Aankopen van beleggingen	-11.547.394	-27.625.856
Verkopen van beleggingen	-	-
Mutatie geactiveerde fondskosten	537.951	540.144
Mutatie geactiveerde exploitatiekosten	11.923	-41.485
Ontvangen waarborgsommen huur	39.937	241.396
Mutatie in voorzieningen	-561.533	732.494
Mutaties in werkkapitaal:		
- Mutaties debiteuren	-	47.887
- Mutaties overlopende activa	-11.753	-368.711
- Mutaties crediteuren	1.147.296	-2.084.913
- Mutaties overige schulden en overlopende passiva	-1.055.836	277.534
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	-11.036.718	-30.072.761
Financieringsactiviteiten		
Uitgifte participaties	1.765.000	205.000
Inkoop participaties	-848.437	-100.591
Opname langlopende schulden	-	22.467.000
Aflossingen langlopende schulden	-332.710	-58.155
Betaalde afsluitprovisies langlopende schulden	-	-
Afschrijving afsluitprovisie langlopende schulden	54.955	54.955
Ontvangen kortlopende schulden	2.060.471	9.523.865
Interim-dividend uitkeringen	-1.959.069	-2.111.434
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	740.210	29.980.640
Mutatie liquide middelen	-10.296.508	-92.121
Stand per 1 januari	13.133.422	5.249.797
Stand per 30 juni	2.836.914	5.157.676

4. Toelichting op het halfjaarverslag

4.1 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.

4.2 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.

4.5 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.

5. Toelichting op de balans

5.1. Vastgoedbeleggingen in exploitatie

	30 juni 2023	31 december 2022
Stand begin boekjaar	95.720.000	19.620.000
Investerings	-20.126	1.043.919
Overboekingen van vastgoedbeleggingen in realisatie	-	79.626.239
Verkopen	-	-
Ongerealiseerde waardeveranderingen (bestaande projecten)	-4.249.874	-758.557
Ongerealiseerde waardeveranderingen (nieuwe projecten)	-	-3.811.601
Subtotaal	-4.270.000	76.100.000
Stand einde boekjaar	91.450.000	95.720.000

De vastgoedbeleggingen van het fonds worden per halfjaar 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 die 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 voorgaand jaar. Het saldo van € 4.249.874 aan ongerealiseerde waardeveranderingen bestaat uit volledig uit aan negatieve waardeveranderingen. Het cumulatieve saldo van herwaarderingen bedraagt per 30 juni 2023 € 1,7 miljoen (2022: € 6 miljoen). Dit bedrag aan herwaarderingen bestaat voor € 3,4 miljoen uit positieve herwaarderingen en voor € 1,7 miljoen uit negatieve herwaarderingen van projecten.

5.2. Vastgoedbeleggingen in realisatie

	30 juni 2023	31 december 2022
Stand begin boekjaar	31.940.139	73.429.611
Investerings	11.567.520	36.491.822
Overboekingen naar vastgoedbeleggingen in exploitatie	-	-79.626.239
Verkopen	-	-
Ongerealiseerde waardeveranderingen	-862.824	1.644.945
Subtotaal	10.704.696	-41.489.472
Stand einde boekjaar	42.644.835	31.940.139

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 op de waarderingsdatum het project 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 waarderingsmethodiek ten opzichte van voorgaand jaar. Het saldo van € 0,6 miljoen aan ongerealiseerde waardeveranderingen € 0,7 miljoen aan negatieve en voor € 0,1 miljoen aan positieve ongerealiseerde waardeveranderingen Het cumulatieve saldo van herwaarderingen bedraagt per 30 juni 2023 € 3.1 miljoen (2022: € 3.7 miljoen). Dit bedrag aan herwaarderingen bestaat voor € 4,1 miljoen uit positieve herwaarderingen en voor € 1,0 miljoen uit negatieve herwaarderingen van projecten.

5.3. 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	76.722.263	-31.402	2.964.185	11.214.641	-18.844.269	2.633.846	-3.884.563	70.774.701
Resultaatverdeling	-	-	-	-	-1.250.717	-2.633.846	3.884.563	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	-	-	-	-4.710.006	-4.710.006
Uitgegeven participaties	1.850.000	-85.000	-	-	-	-	-	1.765.000
Uitgekeerd stock dividend	261.123	-13.055	-	-	-248.068	-	-	-
Interim-dividend uitkering	-	-	-	-	-1.959.068	-	-	-1.959.068
Mutatie wettelijke reserve	-	-	-537.951	-	-	537.951	-	-
Mutatie herwaarderings-reserve	-	-	-	-3.709.339	-	3.709.339	-	-
Terugkoop participaties	-884.407	35.970	-	-	-	-	-	-848.437
30 juni 2023	77.948.979	-93.487	2.426.234	7.505.302	-22.302.122	4.247.290	-4.710.006	65.022.190

	Geplaatst kapitaal	Agio reserve	Wettelijke reserve	Herwaard. reserve	Egalisatie reserve	Overige reserve	Onverdeeld resultaat	Totaal
1 januari 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
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. Ze leveren 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.

5.4. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Per 30 juni 2023 heeft het fonds voor een bedrag van € 22 miljoen uitstaan aan investeringsverplichtingen voor de in aanbouw zijnde woningen.

6.Toelichting op de winst- en verliesrekening

6.1. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

	H1 2023	H1 2022
Beheervergoeding	315.627	249.595
Toezichtkosten AIFMD Bewaarder	13.461	13.461
Accountantskosten	15.125	5.124
Advieskosten	737	5.642
Taxatiekosten	13.166	15.938
Administratiekosten	98	100
Bestuurskosten Stichting Bewaarder	7.208	6.621
Overige kosten	165	6.915
Totaal	365.587	303.396

Baarn, 31 augustus 2023

Credit Linked Beheer B.V.

Bijlage 1 - Overzicht portefeuille per 30 juni 2023

Gemeente	Projectnaam	Aantal woningen	Type	Jaar van oplevering
Vastgoedbeleggingen in exploitatie				
Amersfoort	De Laakse Tuinen	51	Grondgebonden	2022
Almere	Kaap Duin	31	Appartementen	2022
Bergschenhoek	Parkzoom I	36	Appartementen	2022
Zeewolde	De Kruilierse Kering	32	Appartementen	2021
Hasselt	Wachters in de Weide	19	Appartementen	2022
Houten	Meester van Houten	16	Appartementen	2022
Eindhoven	Frankrijkstraat	61	Appartementen	2022
Eindhoven	Bomanshof	35	Appartementen	2020
Lelystad	Theaterkwartier	19	Appartementen	2023
Vastgoedbeleggingen in realisatie				
Zoeterwoude	Verde Visa	120	Appartementen	2025 ⁶
Lelystad	Theaterkwartier	43	Appartementen	2023 ⁶
Hoogkarspel	Laurentiusstraat	27	Appartementen	2023 ⁶

⁶ 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



