

HALFJAARVERSLAG 2024



Gouda - Westergouwe II

Inhoudsopgave

Pagina

| | | |
|----|---|-----------|
| 1. | Ontwikkelingen eerste halfjaar 2024..... | 3 |
| 2. | Meerjarenoverzicht kerncijfers..... | 5 |
| 3. | Verslag van de beheerder..... | 7 |
| | Halfjaarcijfers..... | 12 |
| 1. | Balans per 30 juni 2024 | 13 |
| 2. | Winst- en verliesrekening..... | 14 |
| 3. | Kasstroomoverzicht..... | 15 |
| 4. | Toelichting op de jaarrekening | 16 |
| 5. | Toelichting op de balans | 17 |
| 6. | Toelichting op de winst- en verliesrekening..... | 20 |
| | Bijlage 1 - Overzicht woningportefeuille per 30 juni 2024 | 21 |
| | Bijlage 2 - Geografische spreiding woningportefeuille per 30 juni 2024 | 22 |

1. Ontwikkelingen eerste halfjaar 2024

Voor u ligt het halfjaarverslag over 2024 van Duurzaamwoningen Fonds. Het omvat de periode van 1 januari 2024 tot en met 30 juni 2024.

In deze paragraaf leest u in het kort de belangrijkste ontwikkelingen binnen het fonds en de resultaten van het fonds in het eerste halfjaar van 2024.

Woningmarkt in het kort

Herstel is zichtbaar, politieke onzekerheid neemt af

- In het eerste halfjaar zijn de tekenen van herstel van de vastgoedmarkt duidelijk zichtbaar. De particuliere woningmarkt lijkt weer in haar oude patroon van prijsstijgingen en overbieden gekomen te zijn met als resultaat sterk stijgende transactiepreizen. Ook de beleggingsmarkt laat tekenen van herstel zien met (licht) dalende aanvangsrendementen als gevolg en daarmee stijgende beleggingswaardes van woningen.
- De aanvangsrendementen dalen voor zowel primaire als secundaire locaties. De verwachting is dat de rendementen verder zullen stabiliseren. Daarnaast is het verschil in transactiepreizen tussen woningen met energielabel A of beter en woningen met mindere energielabels nog verder toegenomen. De rol van duurzaamheid is in de huidige markt daarmee nog belangrijker geworden.
- Op 25 april heeft de Tweede Kamer ingestemd met de 'Wet betaalbare huur'. De Eerste Kamer heeft vervolgens de wet op 25 juni aangenomen. De wet is in werking getreden op 1 juli 2024.

Voor het fonds is de conclusie ten opzichte van 31 december 2023 ongewijzigd. Die conclusie luidt nog steeds dat het fonds slechts beperkt wordt geraakt. In het eerste halfjaar is de impact op de huurinkomsten (inclusief de nog op te leveren projecten) als gevolg van deze wetgeving nog verder geanalyseerd. Deze is naar verwachting minder dan -1%, terwijl we eerder minder dan -2% verwachtten. Dit effect komt alleen tot uiting bij huurmutaties en niet direct bij de invoering van de nieuwe wetgeving. Verhogen van het aantal WWS-punten van een deel van deze woningen is bovendien mogelijk zonder dat hoge investeringen noodzakelijk zijn.

Duurzaamwoningen Fonds in het kort

Huren verhoogd

- Het resultaat van het fonds bedraagt over het eerste halfjaar € 0,2 miljoen. Het fonds komt als gevolg van de oplevering van het project Dronten-Kroon van Dronten (50 woningen) nu in de fase waarbij de exploitatie voldoende is om de beheerlasten van het fonds te dekken.
- De hoogte van het uit te keren voorschotdividend wordt gehandhaafd op 4,0% (per jaar).
- In tegenstelling tot voorgaand jaar is conform het prospectus de woningportefeuille in het eerste halfjaar niet extern getaxeerd. Vorig jaar heeft er wel een halfjaarlijkse taxatie plaatsgevonden omdat – er naar de inschatting van de beheerder – sprake was van uitzonderlijke marktomstandigheden die hebben geleid tot een materiële wijziging van de handelskoers. De handelskoers blijft daarom ongewijzigd op € 3.900.

Vastgoedportefeuille

- De vastgoedbeleggingen van het fonds zijn niet extern getaxeerd sinds 31 december 2023. De positieve waardeontwikkeling van het eerste halfjaar (gemiddeld +3%) – zoals waargenomen bij de overige door CLB beheerde fondsen – is daarom nog niet tot uiting gekomen in de waardering van de woningportefeuille. De woningportefeuille zal in het vierde kwartaal van 2024 weer extern worden getaxeerd waarmee ook de waardeontwikkeling over het eerste halfjaar van 2024 tot uiting zal komen.

De markontwikkelingen zijn in het eerste halfjaar positief. De stabiliserende vastgoedmarkt en sterk gestegen leegwaarde (dit is de waarde van de woning op de particuliere koopmarkt zonder zittende huurder) leidt in de markt (en bij de overige door CLB beheerde fondsen) tot stijgende waardes.

- Voor de projecten in exploitatie heeft het fonds de jaarhuur met ingang van 1 juli 2024 verhoogd met gemiddeld 3,8%. Dit valt binnen het wettelijke maximum voor vrijesectorwoningen (5,5%). Voor verdere toelichting verwijzen we naar de paragraaf 'Vastgoedbeleggingen in exploitatie'.
- In het eerste halfjaar is één project opgeleverd en in exploitatie genomen: Dronten–Kroon van Dronten (50 woningen). Per 30 juni 2024 heeft het fonds 269 woningen in exploitatie en 92 woningen in realisatie.
- De bezettingsgraad van de woningportefeuille bleef stabiel: circa 99%. Er is nauwelijks sprake van leegstand.

Financiering

- In het eerste halfjaar zijn de condities voor de (langjarige) verlenging van de leningen die op 1 oktober 2024 verlopen (omvang van circa € 4 miljoen) op hoofdlijnen met ING overeengekomen. ING heeft aangegeven het fonds langjarig te willen blijven financieren, maar stelt onder andere de implementatie van de LTV default als financieel covenant als voorwaarde. De beheerder heeft de impact van de verscherpte voorwaarde beoordeeld en de marktconformiteit hiervan getoetst. Op basis hiervan concludeert de beheerder dat de voorwaarden marktconform zijn en het accepteren hiervan in het belang is van het fonds en heeft deze voorwaarde geaccepteerd.

De beheerder is daarnaast ook met andere financiers in gesprek over de herfinanciering van te vervallen leningen om de beste voorwaarden voor het fonds te verkrijgen. Deze gesprekken zijn nog steeds gaande en worden naar verwachting in het tweede halfjaar afgerond.

- Het fonds voldoet per 30 juni 2024 volledig aan zijn financiële bankconvenanten.

Baarn, 31 augustus 2024

Credit Linked Beheer B.V.

2. Meerjarenoverzicht kerncijfers

| (x € 1.000) | H1 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|------------|--------|--------|--------|--------|
| Financiële positie | | | | | |
| Totaal eigen vermogen | 61.740 | 62.928 | 73.859 | 80.322 | 24.793 |
| Totale schuld aan kredietinstellingen | 35.881 | 26.094 | 20.970 | 17.100 | 11.100 |
| Totale vastgoedbeleggingen | 94.625 | 84.758 | 60.321 | 45.784 | 30.594 |
| Loan-to-value | 38% | 31% | 35% | 37% | 36% |
| Vastgoedbeleggingen | | | | | |
| Vastgoedbeleggingen in exploitatie | 71.250 | 56.690 | 34.700 | 29.250 | 18.040 |
| Vastgoedbeleggingen in realisatie | 23.375 | 28.068 | 25.621 | 16.534 | 12.554 |
| Aantal wooneenheden in exploitatie | 269 | 219 | 140 | 117 | 76 |
| Aantal wooneenheden in realisatie | 92 | 142 | 164 | 98 | 89 |
| Aantal wooneenheden in pre-realisatie ¹ | - | - | 24 | - | - |
| Totaal | 361 | 361 | 328 | 215 | 165 |
| Aantal projecten | 15 | 15 | 14 | 8 | 7 |
| Verhuur | | | | | |
| Huurinkomsten | 1.706 | 1.877 | 1.494 | 1.029 | 709 |
| Exploitatielasten | 297 | 363 | 264 | 147 | 85 |
| Exploitatielasten als % van de huurinkomsten | 18,7% | 19,3% | 17,7% | 14,3% | 12,0% |
| Resultaat per participatie | | | | | |
| Aantal participaties (einde verslagperiode) | 17.056 | 16.975 | 16.976 | 15.942 | 5.054 |
| Intrinsieke waarde (in €) | 3.620 | 3.707 | 4.351 | 5.038 | 4.907 |
| Gecorrigeerde intrinsieke waarde (in €) ² | 3.754 | 3.827 | 4.420 | 5.081 | - |
| Handelskoers (in €) | 3.900 | 3.900 | 4.500 | 5.100 | 5.000 |
| Resultaat per participatie | 12 | -440 | -455 | 186 | 444 |
| Resultaat | | | | | |
| Netto resultaat | 197 | -7.464 | -7.724 | 2.973 | 2.252 |

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. Verslag van de beheerder

In deze paragraaf vindt u een beschrijving van de ontwikkeling van de marktwaarde, de woningportefeuille van het fonds per 30 juni 2024 en een toelichting op de handelskoers per participatie.

Woningportefeuille per 30 juni 2024

Algemeen

De woningportefeuille van het fonds bestaat per 30 juni 2024 uit 361 woningen. Daarvan zijn 269 woningen in exploitatie genomen en 92 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.

| | Totaal | Exploitatie | Realisatie |
|---|----------------|--------------------|---------------------|
| Aantal woningen | 361 | 269 | 92 |
| Investerings, inclusief bijkomende kosten | 104.638 | 72.756 | 31.882 ³ |
| Marktwaarde | 97.820 | 71.250 | 26.570 ⁴ |
| Leegwaarde | 120.578 | 86.563 | 31.198 |
| Jaarhuur peildatum | 4.747 | 3.487 | 1.260 ⁵ |
| Gemiddelde maandhuur | 1.096 | 1.072 | 1.141 |
| Gemiddeld bouwjaar | - | 2022 | - |
| BAR - op basis van investering | 4,5% | 4,8% | 4,0% |
| BAR- op basis van marktwaarde | 4,9% | 4,9% | 4,7% |

Tabel 1: Overzicht vastgoedbeleggingen per 30 juni 2024

Vastgoedbeleggingen in exploitatie

Het fonds heeft per 30 juni 2024 269 woningen in exploitatie (Q4 2023: 219) met een totale jaarhuur van € 3,5 miljoen. De woningportefeuille heeft een beleggingswaarde (marktwaarde in verhuurde staat) van € 56,7 miljoen.

In het eerste halfjaar is het project Dronten–Kroon van Dronten (50 woningen) opgeleverd. Als gevolg hiervan nemen de huuropbrengsten met € 0,7 miljoen op jaarbasis toe.

Huurindexatie

Voor de bestaande projecten in exploitatie is de jaarhuur met ingang van 1 juli 2024 gestegen met 3,8%. Dit ligt iets lager dan het wettelijk maximum voor vrijesectorwoningen (5,5%). Bij de huurverhoging heeft de beheerder aansluiting gezocht bij de Wet maximering huurprijsverhogingen voor geliberaliseerde huurovereenkomsten. Deze wet uit 2021 bepaalt dat de verhoging ten hoogste is toegestaan tot 1% boven de loonontwikkeling of CPI (al naar gelang welke het laagste is). Voor het fonds is dit voor het grootste gedeelte van de huurcontracten de CPI van februari 2,8% + 1% = 3,8%.

Verder loopt er een aantal rechtszaken tussen huurders en verhuurders in Nederland over de doorgevoerde huurverhogingen in de afgelopen jaren. De kern van deze zaken betreft dat verhuurders gebruik maken van een bepaling in de huurovereenkomst waarbij de huur jaarlijks meestijgt met de inflatie plus een opslag. Deze opslag verschilt per verhuurder en is vaak maximaal 3% tot 5% van de maandhuur. Voor verhuurders is het in rekening brengen van de opslag optioneel. Diverse rechtbanken hebben zich al uitgelaten over deze huurverhogingen waarbij wordt gesteld dat de keuzevrijheid om gebruik te maken van een opslag leidt tot 'willekeur' voor huurders. Het is voor een huurder namelijk vooraf niet duidelijk of en welk opslagpercentage van toepassing is. Het huurprijsbeleid zou daarmee 'oneerlijk' zijn en in strijd zijn met Europese consumentenbeschermingsregels. De rechtbanken passen dit echter niet allemaal op dezelfde wijze toe. De Hoge Raad moet hier duidelijkheid in creëren.

De afgelopen jaren heeft het fonds niet de maximale opslagen gehanteerd voor huurverhogingen. De huurverhogingen

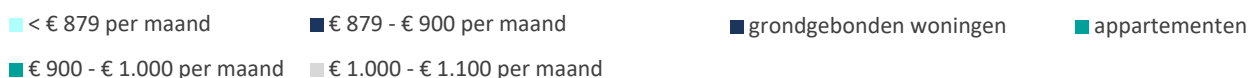
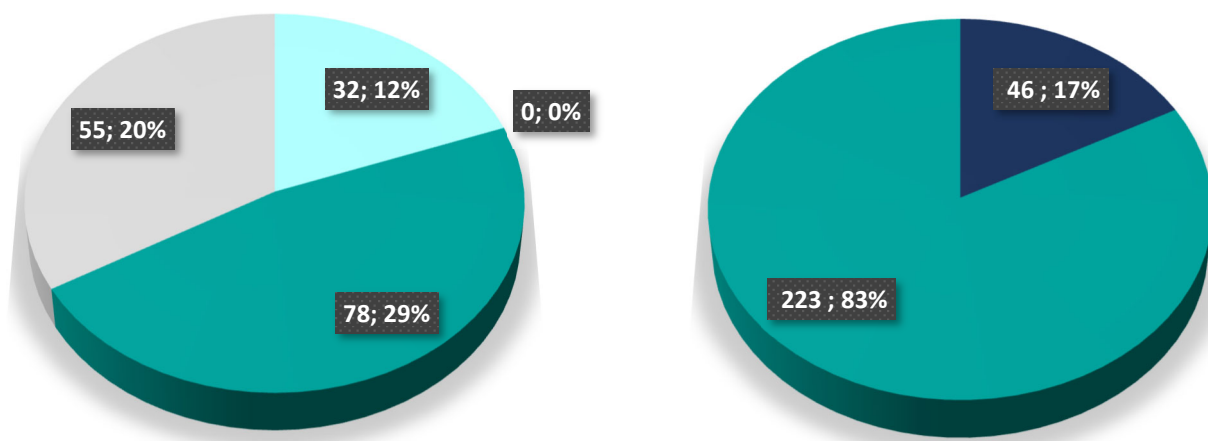
³ Dit betreft de totale verwachte investering (inclusief aankoopkosten).

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 31 december 2023.

waren gebaseerd op de CPI plus ongeveer 1%.

De volgende grafieken presenteren de onderverdeling van de woningportefeuille naar grondgebonden woningen en appartementen en de verdeling naar huursegment.



Vastgoedbeleggingen in realisatie

Per 30 juni 2024 bedraagt de omvang van de vastgoedbeleggingen in realisatie € 23,4 miljoen. Het gaat om vier projecten (92 woningen). De realisatie van deze projecten verloopt voorspoedig. Naar verwachting zijn in het eerste halfjaar van 2025 alle projecten opgeleverd en worden ze in exploitatie genomen.

Financiering

Het fonds heeft per 30 juni 2024 voor bijna € 39 miljoen aan beleggingsfinancieringen afgesloten. Daarvan is bijna € 36 miljoen opgenomen. De afgesloten beleggingsfinancieringen hebben een gewogen (resterende) looptijd van 3,0 jaar, met een gewogen gemiddelde rente van 3,5%.

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.

| ING (x €1.000) | Totaal | Opgenomen financiering | Afgesloten - nog op te nemen financiering |
|---|---------------|---------------------------|--|
| Financiering met vaste rente | 35.943 | 35.943 | - |
| Financiering met variabele rente | 2.939 | - | 2.939 |
| Totaal per 30 juni 2024 | 38.882 | 35.943 | 2.939 |
| Gewogen gemiddelde rente | 3,5% | 3,3% | 6,1% |
| Gewogen gemiddelde resterende looptijd (jr) | 3,0 | 2,9 | 5,0 |
| Marktwaaarde onderpand | 74.130 | 64.900 | 9.230 |
| Jaarhuur onderpand | 3.533 | 3.176 | 357 |

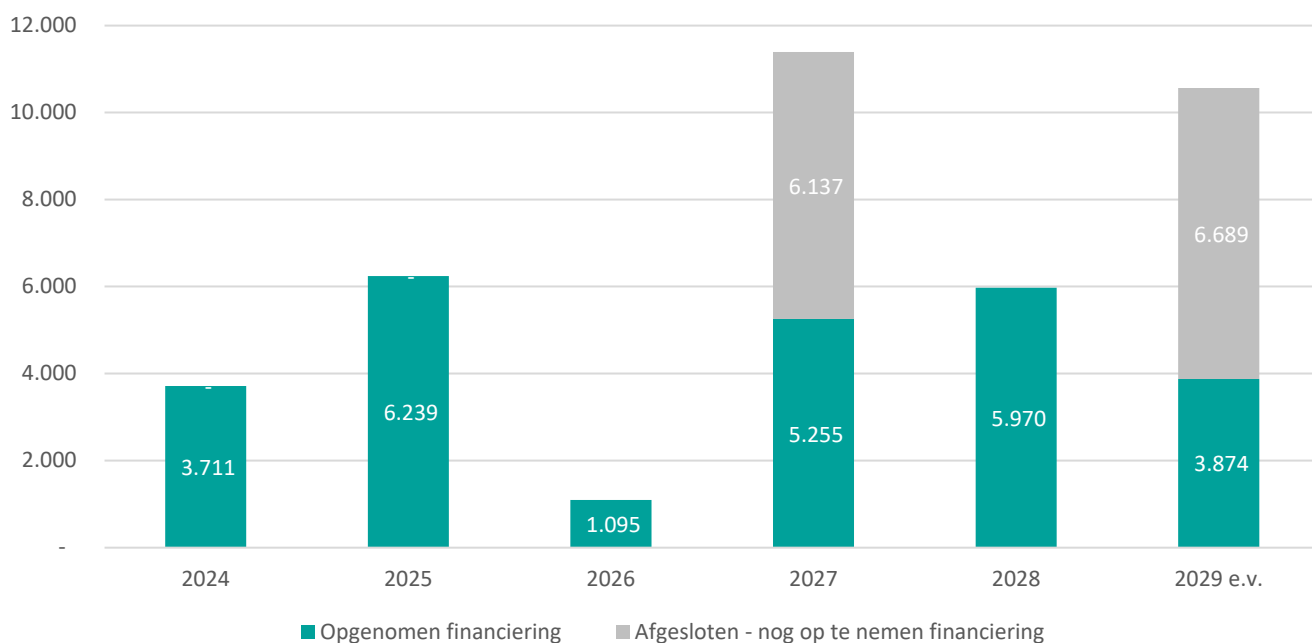
Tabel 2: Overzicht financieringen per 30 juni 2024

In de figuur hierna is de vervalkalender van de opgenomen en afgesloten (maar nog op te nemen) financieringen per 30 juni 2024 weergegeven. Het fonds heeft in de periode 2024-2028 meerdere leningen die (contractueel) aflopen. Deze leningen moeten worden geherfinancierd of afgelost. Daarnaast zal er ook aanvullend worden afgelost doordat er bij het uitponen van woningen een deel van de verkoopopbrengst gebruikt wordt voor aflossing. Daarnaast heeft het fonds te maken met periodieke aflossingsverplichtingen. De hoogte hiervan is afhankelijk van de loan-to-value (LTV) ratio en varieert tussen de 0% (<55% LTV) en 2% (>60% LTV) op jaarbasis voor financieringen bij ING. Op basis van de huidige LTV is het fonds per 30 juni 2024 geen periodieke aflossing verschuldigd.

Per 1 oktober 2024 vervalt er een lening van € 3,7 miljoen bij ING. De beheerder en ING zijn in gesprek over de condities voor de langjarige verlenging van deze (en toekomstig te vervallen) leningen. ING heeft aangegeven deze leningen langjarig te willen verlengen. De beheerder is momenteel met ING in gesprek over de condities voor deze eventuele (langjarige) verlenging, maar voert gelijktijdig ook gesprekken met andere financiers teneinde de beste voorwaarden voor het fonds te verkrijgen.

Zoals in de eerdere verslagen al is toegelicht, hebben de gewijzigde marktomstandigheden geleid tot strengere voorwaarden bij financiers. ING heeft onder andere de implementatie van een LTV default als voorwaarde gesteld om leningen te kunnen verlengen dan wel nieuwe financieringen te kunnen afsluiten. De beheerder heeft de impact van de verscherpte voorwaarden beoordeeld en de marktconformiteit hiervan getoetst. Op basis hiervan concludeert de beheerder dat het accepteren hiervan marktconform en in het belang is van het fonds. Hiermee behoudt het fonds namelijk toegang tot het financieringsnetwerk van ING, zodat de mogelijkheid om structureel de beste financieringsvoorwaarden voor het fonds te verkrijgen wordt vergroot. Daarnaast leiden de verscherpte financiële convenanten ‘slechts’ tot een verhoogd (theoretisch) risico voor het fonds.

Op basis van de huidige resultaten en prognose voor de komende jaren verwacht de beheerder namelijk dat het fonds ruimschoots voldoet aan de gestelde voorwaarden. Om die reden heeft de beheerder namens het fonds deze voorwaarden per 1 april 2024 geaccepteerd.



Figuur 1: Vervalkalender beleggingsfinancieringen per 30 juni 2024

Convenanten

Aan de hand van de financiële gegevens per 30 juni 2024 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 hierna 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 2024 | |
|---|-------------------------------------|--------------|
| | Norm | Actueel |
| Stand convenanten opgenomen financiering | | |
| Loan-to-value (onderpand) | Cash sweep: 65% Default: 75% | 55,4% |
| Debt Yield | Cash sweep: <6% Default: <= 5,5% | 7,5% |
| 7-jaars Interest Rate Swap | Cash sweep: >4,5% | 2,4% |
| Gevoeligheidsanalyse convenanten | | |
| Loan-to-value | | |
| Cash sweep: bij daling marktwaarde van | | 14,8% |
| Default: bij daling marktwaarde van | | 20,9% |
| Debt yield | | |
| Cash sweep: bij daling jaarhuur van | | 20,1% |
| Default: bij daling jaarhuur van | | 26,8% |

Tabel 3: Toetsing bankconvenanten per 30 juni 2024

Op fondsniveau bedraagt de hoogte van de LTV 38%. Daarmee blijft hij ruimschoots binnen de maximale financiering van 45% van het fonds. Bovenstaande tabel geeft alleen de convenanten weer van de projecten, die als hypothecaire zekerheid onder de financiering zijn gezet.

Participanten

Ontwikkeling intrinsieke waarde

De (ongecorrigeerde) intrinsieke waarde per participatie bedraagt per 30 juni 2024 € 3.620 (31 december 2023: € 3.707). Per 30 juni 2024 zijn er 17.056 participaties uitgegeven, inclusief het stockdividend dat in het verleden is toegekend.

Onderstaand volgt een overzicht met het verloop van de (ongecorrigeerde) intrinsieke waarde per participatie:

| | Mutatie | Mutatie (totaal) | in % |
|--|---------|------------------|--------------|
| Intrinsieke waarde per 31 december 2023 | | 3.707 | |
| Netto exploitatieresultaat (inclusief uitponden) | 33 | | |
| Uitgekeerd voorschotdividend | -100 | | |
| Ongedekt voorschotdividend | | -67 | -1,8% |
| Ongerealiseerde waardeveranderingen | | - | - |
| Afschrijving geactiveerde fondskosten | | -20 | -0,6% |
| Intrinsieke waarde per 30 juni 2024 | | 3.620 | |

Tabel 4: Ontwikkeling intrinsieke waarde (per participatie) H1 2024

De intrinsieke waarde per participatie is in het eerste halfjaar gedaald. Dit komt door de volgende omstandigheden:

- Het fonds is nog (deels) in opbouw, maar nadert het punt dat alle projecten in exploitatie worden genomen. De uitgekeerde dividenden worden nog niet volledig gedekt vanuit het gerealiseerde exploitatieresultaat, terwijl het fonds wel streeft naar evenwichtige (voorschot-) dividenduitkeringen (impact: -1,8% op intrinsieke waarde). Naar

verwachting zijn in 2024 alle projecten opgeleverd en in exploitatie genomen.

- De vastgoedbeleggingen zijn niet extern getaxeerd sinds 31 december 2023. De positieve marktontwikkelingen van het eerste halfjaar – zoals waargenomen bij de overige door CLB beheerde fondsen – is daarom nog niet tot uiting gekomen in de 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: -0,6% op intrinsieke waarde). Deze kosten zijn geactiveerd. Ze worden over vijf jaar afgeschreven. Het resultaat wordt daardoor dus gedurende vijf jaar negatief beïnvloed. Na 2027 heeft dit geen invloed meer op het resultaat c.q. de intrinsieke waarde van het fonds.

Baarn, 31 augustus 2024

Credit Linked Beheer B.V.



Halfjaarcijfers

1. Balans per 30 juni 2024

Voor resultaatbestemming

| | | 30 juni 2024 | 31 december 2023 |
|---|-----|--------------------|-------------------|
| | | € | € |
| ACTIVA | | | |
| Beleggingen | | | |
| Vastgoedbeleggingen in exploitatie | 5.1 | 71.250.000 | 56.690.000 |
| Vastgoedbeleggingen in realisatie | 5.2 | 23.375.263 | 28.067.884 |
| | | 94.625.263 | 84.757.884 |
| Vorderingen | | | |
| Overlopende activa | | 195.404 | 296.637 |
| Overige activa | | | |
| Geactiveerde fondskosten | | 1.997.754 | 2.443.409 |
| Geactiveerde exploitatiekosten | | 166.349 | 133.916 |
| Liquide middelen | | 3.838.986 | 4.645.828 |
| | | 6.003.090 | 7.223.153 |
| Totaal activa | | 100.823.756 | 92.277.674 |
| PASSIVA | | | |
| Eigen vermogen | | | |
| Gestort kapitaal | | 85.279.035 | 84.874.480 |
| Agioreserve | | -173.860 | -84.857 |
| Wettelijke reserve | | 1.997.754 | 2.443.409 |
| Herwaarderingsreserve | | 2.139.322 | 2.115.116 |
| Egalisatiereserve | | -28.120.692 | -23.002.856 |
| Overige reserve | | 421.449 | 4.046.623 |
| Onverdeeld resultaat | 5.3 | 196.732 | -7.464.011 |
| | | 61.739.740 | 62.927.903 |
| Voorziening | | | |
| Reservering winstdeling beheerder | | 202.104 | 202.104 |
| Langlopende schulden | | | |
| Schulden aan kredietinstellingen | | 32.108.271 | 22.382.663 |
| Kortlopende schulden | | | |
| Schulden aan kredietinstellingen | | 3.772.915 | 3.711.350 |
| Waarborgsommen | | 420.463 | 338.118 |
| Crediteuren | | 1.642.654 | 1.628.569 |
| Overige schulden en overlopende passiva | | 937.608 | 1.086.968 |
| | | 6.773.640 | 6.765.005 |
| Totaal passiva | | 100.823.756 | 92.277.674 |

2. Winst- en verliesrekening

| | | H1 2024 | H1 2023 |
|--|---------|------------------|-------------------|
| | | € | € |
| Opbrengsten | | | |
| Opbrengsten uit beleggingen | | | |
| Huuropbrengsten | | 1.705.994 | 794.633 |
| Exploitatiekosten | | -296.550 | -159.828 |
| | | 1.409.444 | 634.805 |
| Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen | | | |
| Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen | 5.1/5.2 | 86.683 | -7.685.862 |
| Reservering winstdeling beheerder | | - | 327.447 |
| | | 86.683 | -7.358.415 |
| Overige bedrijfsopbrengsten | | 234 | 6.007 |
| Totaal opbrengsten | | 1.496.361 | -6.717.603 |
| Lasten | | | |
| Lasten in verband met het beheer van beleggingen | 6.1 | 229.558 | 192.208 |
| Afschrijving op fondskosten | | 445.655 | 584.776 |
| Netto rentelasten leningen | | 623.015 | 307.962 |
| Bankrente en -kosten | | 1.400 | 965 |
| Totaal lasten | | 1.299.629 | 1.085.911 |
| Resultaat | | 196.732 | -7.803.514 |

3. Kasstroomoverzicht

| | H1 2024 | H1 2023 |
|--|-------------------|--------------------|
| | € | € |
| Beleggingsactiviteiten | | |
| Resultaat | 196.732 | -7.803.514 |
| Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen | -86.683 | 7.685.862 |
| Aankopen van beleggingen | -9.780.695 | -17.705.386 |
| Mutatie geactiveerde fondskosten | 445.655 | 584.776 |
| Mutatie geactiveerde exploitatiekosten | -32.434 | -13.778 |
| Ontvangen waarborgsommen huur | 82.345 | 45.358 |
| Mutatie in voorzieningen | - | -327.447 |
| Mutaties in werkkapitaal: | | |
| - Mutaties debiteuren | - | -19.141 |
| - Mutaties overlopende activa | 101.233 | 30.850 |
| - Mutaties crediteuren | 14.085 | -1.948.118 |
| - Mutaties overige schulden en overlopende passiva | -149.360 | -26.531 |
| Kasstroom uit beleggingsactiviteiten | -9.209.121 | -19.497.068 |
| Financieringsactiviteiten | | |
| Uitgifte participaties | 195.000 | 9.000 |
| Inkoop participaties | -96.603 | -644.141 |
| Opname langlopende schulden | 9.886.500 | 5.255.686 |
| Aflossing langlopende schulden | -86.733 | - |
| Betaalde afsluitprovisies langlopende schulden | -25.720 | - |
| Afschrijving afsluitprovisies langlopende schulden | 13.126 | - |
| Uitgekeerd voorschotdividend | -1.483.292 | -1.458.955 |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | 8.402.278 | 3.161.590 |
| Mutatie liquide middelen | -806.842 | -16.335.478 |
| Stand per 1 januari | 4.645.828 | 35.690.937 |
| Stand per 30 juni | 3.838.986 | 19.355.459 |

4. Toelichting op de jaarrekening

4.1 ALGEMEEN

Het Duurzaamwoningen Fonds biedt zowel particuliere beleggers als rechtspersonen de mogelijkheid te beleggen in een woningportefeuille Nederlandse huurwoningen. Het fonds is aangegaan voor onbepaalde tijd. Het fonds is een closed-end beleggingsfonds in de zin van de Wft. Het fonds is gevestigd ten kantore van de beheerder. Dit halfjaarverslag heeft betrekking op de verslagperiode 1 januari 2024 tot en met 30 juni 2024. De bedragen in dit halfjaarslag 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 opgesteld in overeenstemming met Titel 9 van Boek 2 van het Nederlands Burgerlijk Wetboek (BW), de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de jaarrekeningvereisten van de Wet op het financieel toezicht (Wft). De grondslagen komen overeen met de grondslagen opgenomen in de jaarrekening 2023, 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 voorschotdividenden 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 2024 | 31 december 2023 |
|---|-------------------|------------------|
| Stand begin boekjaar | 56.690.000 | 34.700.000 |
| Investerings | 6.573 | 8.023 |
| Overboekingen van vastgoedbeleggingen in realisatie | 14.535.793 | 24.765.102 |
| Ongerealiseerde waardeveranderingen (bestaande projecten) | -6.573 | -3.050.386 |
| Ongerealiseerde waardeveranderingen (nieuwe projecten) | 24.207 | 267.261 |
| Subtotaal | 14.560.000 | 21.990.000 |
| Stand einde boekjaar | 71.250.000 | 56.690.000 |

De vastgoedbeleggingen van het fonds worden per jaar getaxeerd door een onafhankelijke externe taxateur. De waardering per 31 december 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 2024 geen wijzigingen plaatsgevonden in de waarderingmethodiek ten opzichte van het voorgaande jaar. Het saldo van -/- € 6.573 aan ongerealiseerde waardeveranderingen bestaat volledig uit negatieve ongerealiseerde waardeveranderingen.

Het cumulatieve saldo van herwaarderingen bedraagt per 30 juni 2024 -/- € 1,5 miljoen (2022: € 1,8 miljoen). Dit bedrag aan herwaarderingen bestaat voor € 2,1 miljoen uit positieve herwaarderingen en voor € 3,6 miljoen uit negatieve herwaarderingen van projecten.

5.2. Vastgoedbeleggingen in realisatie

| | 30 juni 2024 | 31 december 2023 |
|---|-------------------|------------------|
| Stand begin boekjaar | 28.067.884 | 25.621.048 |
| Investerings | 9.774.122 | 31.482.228 |
| Overboekingen naar vastgoedbeleggingen in exploitatie | -14.535.793 | -24.765.102 |
| Ongerealiseerde waardeveranderingen | 69.050 | -4.270.290 |
| Subtotaal | -4.692.621 | 2.446.836 |
| Stand einde boekjaar | 23.375.263 | 28.067.884 |

De vastgoedbeleggingen in realisatie worden gewaardeerd op reële waarde (marktwaaarde). Hiervoor worden deze vastgoedbeleggingen door een onafhankelijke externe taxateur getaxeerd met als bijzonder 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. Voor een overzicht van de vastgoedbeleggingen in realisatie en de hiermee gepaarde verplichtingen verwijzen we naar paragraaf 5.11 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Er hebben in 2024 geen wijzigingen plaatsgevonden in de waarderingsmethodiek ten opzichte van het voorgaande jaar. Het saldo van € 69.050 aan ongerealiseerde waardeveranderingen bestaat volledig uit positieve ongerealiseerde waardeveranderingen. Het cumulatieve saldo van herwaarderings bedraagt per 30 juni 2024 +/- € 5.312.188 (2023: € +/- € 5,1 miljoen). Dit bedrag aan herwaarderings bestaat volledig uit negatieve herwaarderings van projecten.

5.6. 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 2024 | 84.874.480 | -84.857 | 2.443.409 | 2.115.116 | -23.002.856 | 4.046.623 | -7.464.623 | 62.927.903 |
| Resultaatverdeling | - | - | - | - | -3.417.388 | -4.046.623 | 7.464.623 | - |
| Resultaat boekjaar | - | - | - | - | - | - | 196.732 | 196.732 |
| Uitgegeven participaties | 250.000 | -55.000 | - | - | - | - | - | 195.000 |
| Uitgekeerd stock dividend | 278.406 | -61.249 | - | - | -217.156 | - | - | - |
| Uitgekeerd voorschotdividend | - | - | - | - | -1.483.292 | - | - | -1.483.292 |
| Mutatie wettelijke reserve | - | - | -445.655 | - | - | 445.655 | - | - |
| Mutatie herwaarderings-reserve | - | - | - | 24.206 | - | -24.206 | - | - |
| Terugkoop participaties | -123.850 | 27.247 | - | - | - | - | - | -96.603 |
| 30 juni 2024 | 85.279.036 | -173.859 | 1.997.754 | 2.139.322 | -28.120.692 | 421.449 | 196.732 | 61.739.741 |

| | Geplaatst kapitaal | Agio reserve | Wettelijke reserve | Herwaard. reserve | Egalisatie reserve | Overige reserve | Onverdeeld resultaat | Totaal |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|--------------------|-------------------------|-------------------|
| 1 januari 2023 | 84.881.718 | -5.356 | 3.547.746 | 5.057.402 | -14.153.851 | 2.256.252 | -7.724.412 | 73.859.499 |
| Resultaatverdeling | - | - | - | - | -5.468.160 | -2.256.252 | 7.724.412 | - |
| Resultaat boekjaar | - | - | - | - | - | - | -7.803.514 | -7.803.514 |
| Uitgegeven participaties | 10.000 | -1.000 | - | - | - | - | - | 9.000 |
| Uitgekeerd stock dividend | 255.265 | -25.526 | - | - | -229.739 | - | - | - |
| Uitgekeerd voorschotdividend | - | - | - | - | -1.458.954 | - | - | -1.458.954 |
| Mutatie wettelijke reserve | - | - | -584.777 | - | - | 587.777 | - | - |
| Mutatie herwaarderings-reserve | - | - | - | -2.814.904 | - | 2.814.904 | - | - |
| Terugkoop participaties | -681.046 | 36.904 | - | - | - | - | - | -644.142 |
| 30 juni 2023 | 84.465.937 | 5.022 | 2.962.969 | 2.242.498 | -21.310.704 | 3.399.681 | -7.803.514 | 63.961.889 |

Het fonds groeit 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 streeft naar een evenwichtige ontwikkeling van de voorschotdividuitkeringen (gebaseerd op verwachte exploitatieresultaat op langere termijn), waardoor het fonds (mogelijk) tijdelijk een hoger voorschotdividend 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.

5.11. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Per 30 juni 2024 heeft het fonds voor een bedrag van €3,2 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 2024 | H1 2023 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Beheervergoeding * | 173.649 | 129.574 |
| Toezichtkosten AIFMD Bewaarder | 7.424 | 14.974 |
| Accountantskosten | - | 15.125 |
| Juridische kosten | 3.028 | 3.396 |
| Taxatiekosten | 3.180 | -1.510 |
| Algemene kosten | 1.600 | 1.788 |
| Administratiekosten | 25.137 | 20.916 |
| Bestuurskosten Stichting Bewaarder | 13.461 | 7.208 |
| Fiscaal advies | 2.079 | 737 |
| Totaal | 229.558 | 192.208 |

Baarn, 31 augustus 2024

Credit Linked Beheer B.V.

Bijlage 1 - Overzicht woningportefeuille per 30 juni 2024

| Gemeente | Projectnaam | Aantal woningen | Jaar van oplevering |
|---|-------------------------|-----------------|---------------------|
| Vastgoedbeleggingen in exploitatie | | | |
| Best | Molenstraat | 36 | 2019 |
| Gouda | Stationkwartier fase 1 | 23 | 2022 |
| Hoogeveen | Beukemaplein | 10 | 2020 |
| Waalre | The Lodge | 12 | 2019 |
| Zutphen | Noorderhaven Plegt Bouw | 18 | 2020 |
| Tiel | Lingedijk | 41 | 2021 |
| Ede | Bergansius Kazerne | 24 | 2023 |
| Middenmeer | De Hoogkamer | 7 | 2023 |
| Bergen op Zoom | Zuyd Kwartier | 37 | 2023 |
| Elst | Franseweg | 11 | 2023 |
| Dronten | Kroon van Dronten | 50 | 2024 |
| Vastgoedbeleggingen in realisatie | | | |
| Capelle a/d IJssel | Roer | 25 | 2024 ⁶ |
| Bergen op Zoom | Mazairac | 10 | 2025 ⁶ |
| Gouda | Westergouwe | 24 | 2024 ⁶ |
| Vlissingen | Broederband | 33 | 2024 ⁶ |

⁶ Project is per 30 juni 2024 nog in realisatie. Jaar van oplevering betreft de verwachte opleverdatum.

Bijlage 2 - Geografische spreiding woningportefeuille per 30 juni 2024





Duurzaamwoningen Fonds
Luitenant Generaal van Heutszlaan 10
3743 JN BAARN
085 - 007 25 00
info@clbeheer.nl
duurzaamwoningenfonds.nl