

HALFJAARVERSLAG 2024



Inhoudsopgave

Pagina

1.	Ontwikkelingen eerste halfjaar 2024.....	3
2.	Meerjarenoverzicht kerncijfers	5
3.	Verslag van de beheerder.....	6
	Halfjaarcijfers	11
1.	Geconsolideerde balans per 30 juni 2024.....	12
2.	Geconsolideerde winst- en verliesrekening.....	13
3.	Geconsolideerd kasstroomoverzicht.....	14
4.	Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening	15
5.	Toelichting op de geconsolideerde balans	16
6.	Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening	19
7.	Enkelvoudige balans per 30 juni 2024	20
8.	Enkelvoudige winst- en verliesrekening	21
9.	Enkelvoudig kasstroomoverzicht	22
	Bijlage 1 - Overzicht woningportefeuille per 30 juni 2024	23
	Bijlage 2 - Geografische spreiding woningportefeuille per 30 juni 2024	24
	Bijlage 3a –Balans samengevoegde werkmaatschappijen	25
	Bijlage 3b – Winst- en verliesrekening samengevoegde werkmaatschappijen	26

1. Ontwikkelingen eerste halfjaar 2024

Voor u ligt het halfjaarverslag over 2024 van het Groenwoningen 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 in haar oude patroon van prijsstijgingen en overbieden gekomen te zijn met als resultaat sterk stijgende transactiepreisen. Ook de beleggingsmarkt laat tekenen van herstel zien met (licht) dalende aanvangsrendementen als gevolg.
- De aanvangsrendementen dalen voor zowel primaire als secundaire locaties. De verwachting is dat de rendementen verder zullen stabiliseren. Daarnaast is het verschil in transactiepreisen 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 juni 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 vanaf 1 juli 2024.

Voor het fonds is de conclusie, ten opzichte van 31 december 2023, ongewijzigd. De 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 bedraagt naar verwachting kleiner 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.

Groenwoningen Fonds in het kort

Huren verhoogd en waardestijging van de woningportefeuille

Algemeen

- Het (geconsolideerde) resultaat van het fonds bedraagt over eerste halfjaar € 9,1 miljoen. Dit positieve resultaat is met name ontstaan door de (ongerealiseerde) waardestijging van de woningportefeuille van € 6,4 miljoen. Het uitponden van negen woningen heeft voor € 1,6 miljoen bijgedragen aan het resultaat. Het exploitatieresultaat is over het eerste halfjaar positief. Het komt uit op € 3,1 miljoen.
- De hoogte van het uit te keren voorschotdividend wordt gehandhaafd op 5,5% (per jaar).
- Op basis van de (gecorrigeerde) intrinsieke waarde (zie paragraaf 'Participanten' voor verdere toelichting) is met ingang van 25 juli 2024 de handelskoers vastgesteld op € 5.700 per participatie. Dit is een stijging van 7,5% ten opzichte van de jaarcijfers 2023 (€ 5.300). Dat is met name het resultaat van een gestegen waarde van de vastgoedportefeuille. Op basis van de huidige marktontwikkelingen en -vooruitzichten is de verwachting dat de waarde van de woningportefeuille zich in het tweede halfjaar verder positief zal ontwikkelen.
- Het fonds voldoet nog steeds aan de voorwaarden voor de fiscale status van groenfonds.

Vastgoedportefeuille

- De waarde van de woningportefeuille is in het eerste halfjaar met 4,3% gestegen. Dit komt door de stabiliserende vastgoedmarkt en de sterk gestegen leegwaarde (dit is de waarde van de woning op de particuliere koopmarkt zonder zittende huurder). Hierdoor is de waarde van de woningportefeuille met € 6,4 miljoen gestegen.
- De stabiliserende vastgoedmarkt en de sterk gestegen leegwaarde (dit is de waarde van de woning op de particuliere koopmarkt zonder zittende huurder) heeft het eerste halfjaar geleid tot dalende (bruto) aanvangsrendementen en daarmee een positief effect van 4,3% op de waardering (de marktwaarde in verhuurde staat) van de vastgoedbeleggingen. Hierdoor is de waarde van de vastgoedbeleggingen met € 6,4 miljoen gestegen.

- De leegwaarde van de vastgoedbeleggingen is in het eerste halfjaar verder gestegen. Hij laat een waardeontwikkeling zien van +4,5% ten opzichte van 31 december 2023. Het verschil tussen de leegwaarde en de beleggingswaarde (de marktwaarde in verhuurde staat) is als gevolg hiervan verder toegenomen en bedraagt op fondsniveau meer dan 30%.
- 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'.
- De bezettingsgraad van de woningportefeuille bleef stabiel: circa 99%. Er is nauwelijks sprake van leegstand.
- Per 30 juni 2024 heeft het fonds 539 woningen in exploitatie en 20 woningen die worden gerealiseerd. Het fonds heeft in het eerste halfjaar negen woningen verkocht en notarieel geleverd. Als gevolg van de hoge vraag vanuit de markt ligt de werkelijke verkoopopbrengst zelfs hoger dan de (getaxeerde) leegwaarde (+4% ten opzichte van de 2023 taxaties). Deze verkopen hebben in het boekjaar geleid tot een gerealiseerd uitpondresultaat van € 1,6 miljoen.
- Het fonds heeft in het eerste halfjaar het project Terneuzen–Othene fase 2 (tien woningen) aangekocht. Deze woningen zijn in het eerste halfjaar van 2024 ook opgeleverd.

Financiering

- Begin april is met ING overeenstemming bereikt over de langjarige (her-)financiering van een deel van de – in 2024 te vervallen – leningen. Een deel van deze leningen (€ 4,0 miljoen) is in het eerste halfjaar verlengd met drie jaar. Onderdeel van deze voorwaarden is de implementatie van de LTV-default als financieel convenant. De beheerder heeft de impact van de verscherpte voorwaarden beoordeeld en geconcludeerd dat het accepteren van deze voorwaarden marktconform en in het belang is van het fonds. Deze is met de verlenging nu van toepassing op alle door ING aan het fonds verstrekte financieringen.
- De condities voor de (langjarige) verlenging van de leningen die op 1 oktober 2024 verlopen (omvang circa € 6 miljoen) worden momenteel met ING besproken. De beheerder is in dit traject ook in gesprek met andere financiers om de beste voorwaarden voor het fonds te verkrijgen. Deze gesprekken zijn nog steeds gaande. Ze worden naar verwachting in het derde kwartaal van 2024 afgerond.
- Het fonds voldoet per 30 juni 2024 volledig aan zijn financiële bankconvenanten. Naar verwachting kan het fonds hier in het tweede halfjaar ook aan voldoen.

Fiscaliteit

- Eind 2023 heeft de Eerste Kamer ingestemd met het Belastingplan 2024 met (mogelijk) directe invloed op het fonds:
 - Het regime met betrekking tot fiscale beleggingsinstellingen ('fbi') wordt gewijzigd per 1 januari 2025 en leidt ertoe dat fbi's niet meer rechtstreeks mogen beleggen in Nederlands vastgoed. Het fonds belegt in winstdelende leningen waardoor de beheerder van mening is dat dit niet van toepassing is op het fonds. In samenspraak met onze fiscaal adviseur is er aan de Belastingdienst gevraagd deze zienswijze te bevestigen.
- In de Voorjaarsnota 2024 heeft het kabinet bevestigd de generieke renteaftrekbeperking ('ATAD 1') te verscherpen. Deze verscherping leidt ertoe dat er vanaf 1 januari 2025 mogelijk minder renteaftrek is. Dit heeft invloed op het (geconsolideerde) resultaat van het fonds omdat de werkmaatschappijen gebruik maken van renteaftrek. De aanscherping is nog niet definitief en een voorstel wordt verwacht met Prinsjesdag 2024 als onderdeel van het Belastingplan 2025.

Als beheerder zijn we momenteel bezig met bepalen van de mogelijke impact en het uitwerken van scenario's. We zullen u in het tweede halfjaar verder informeren.

Baarn, 31 augustus 2024

Credit Linked Beheer B.V.

2. Meerjarenoverzicht kerncijfers

(in x € 1.000)	H1 2024	2023	2022	2021	2020
Financiële positie					
Totaal eigen vermogen	94.520	87.632	99.353	110.471	95.161
Totale schuld aan kredietinstellingen	77.068	78.741	71.132	68.472	50.661
Totale vastgoedbeleggingen	165.457	156.251	164.146	164.963	121.845
Loan-to-value	47%	50%	48%	43%	42%
Vastgoedbeleggingen					
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	161.280	153.840	162.890	148.480	104.450
Vastgoedbeleggingen in realisatie	4.177	2.411	1.256	16.483	17.395
Aantal wooneenheden in exploitatie	549	548	549	482	383
Aantal wooneenheden in realisatie	20	20	20	67	123
Totaal	569	568	569	549	506
Aantal projecten	33	32	32	32	30
Verhuur					
Huurinkomsten	3.681	7.282	6.628	5.276	4.349
Exploitatielasten	598	1.243	1.042	760	615
Exploitatielasten als % van de huurinkomsten	16,2%	17,1%	15,7%	14,4%	14,1%
Resultaat per participatie					
Aantal participaties (einde verslagperiode)	18.170	18.111	18.038	18.288	17.206
Intrinsieke waarde (in €)	5.202	4.838	5.508	6.041	5.390
Gecorrigeerde intrinsieke waarde (in €) ¹	5.679	5.346	5.834	6.320	-
Handelskoers (in €)	5.700²	5.300	5.900	6.300	5.400
Resultaat per participatie (in €)	499	-390	-253	922	352
Resultaat					
Netto resultaat	9.069	-7.071	-4.557	16.854	6.736

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 per 25 juli 2024.

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 ultimo 2023 uit 569 woningen. Daarvan zijn 549 woningen in exploitatie genomen en 20 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	569	549	20
Investerings, inclusief bijkomende kosten ³	139.890	132.023	7.867 ⁴
Marktwaarde ³	165.090	158.000	7.090 ⁵
Leegwaarde ³	217.455	208.637	8.818
Jaarhuur peildatum ³	7.873	7.537	336 ⁶
Gemiddelde maandhuur	1.174	1.125	1.400
Gemiddeld bouwjaar	-	2019	-
BAR - op basis van investering	5,6%	5,7%	4,3%
BAR - op basis van marktwaarde	4,8%	4,8%	4,7%

Tabel 1: Overzicht vastgoedbeleggingen per 30 juni 2024

Vastgoedbeleggingen in exploitatie

Het fonds heeft per 30 juni 2024 549 woningen in exploitatie (2023: 548) met een totale jaarhuur van € 7,5 miljoen. Deze woningportefeuille heeft een beleggingswaarde (marktwaarde in verhuurde staat) van € 158 miljoen.

In het eerste halfjaar is het project Terneuzen–Othene fase 2 aangekocht en opgeleverd. De verhuur van het project is momenteel gaande. We verwachten dat het project op korte termijn volledig verhuurd is.



Othene fase 2

Locatie:	Terneuzen
Type:	Grondgebonden woningen
Aantal woningen:	10
Maandhuur:	€ 1.295 – 1.375

Uitponden

De leegwaarde (de waarde van de woningen op de particuliere koopmarkt) bedraagt ruim € 208 miljoen. De waarde ligt daarmee ruim boven de beleggingswaarde. De leegwaarde van de vastgoedbeleggingen is in het eerste halfjaar verder gestegen met 4,5% ten opzichte van 31 december 2023. Het verschil tussen de beleggingswaarde en de leegwaarde wordt door het fonds gerealiseerd op het moment dat woningen uit de woningportefeuille individueel worden verkocht

³ Bedrag x € 1.000

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.

⁶ Dit betreft de getaxeerde jaarhuur per 30 juni 2024.

(uitponden).

In het eerste halfjaar heeft het fonds in totaal negen woningen verkocht en geleverd. De gerealiseerde winst op deze verkopen (ten opzichte van de oorspronkelijke aankoopprijs) bedraagt € 1,6 miljoen. De verkoopprijs ligt bij deze verkopen gemiddeld circa 30% boven de beleggingswaarde en circa 4% boven de leegwaarde per 31 december 2023.

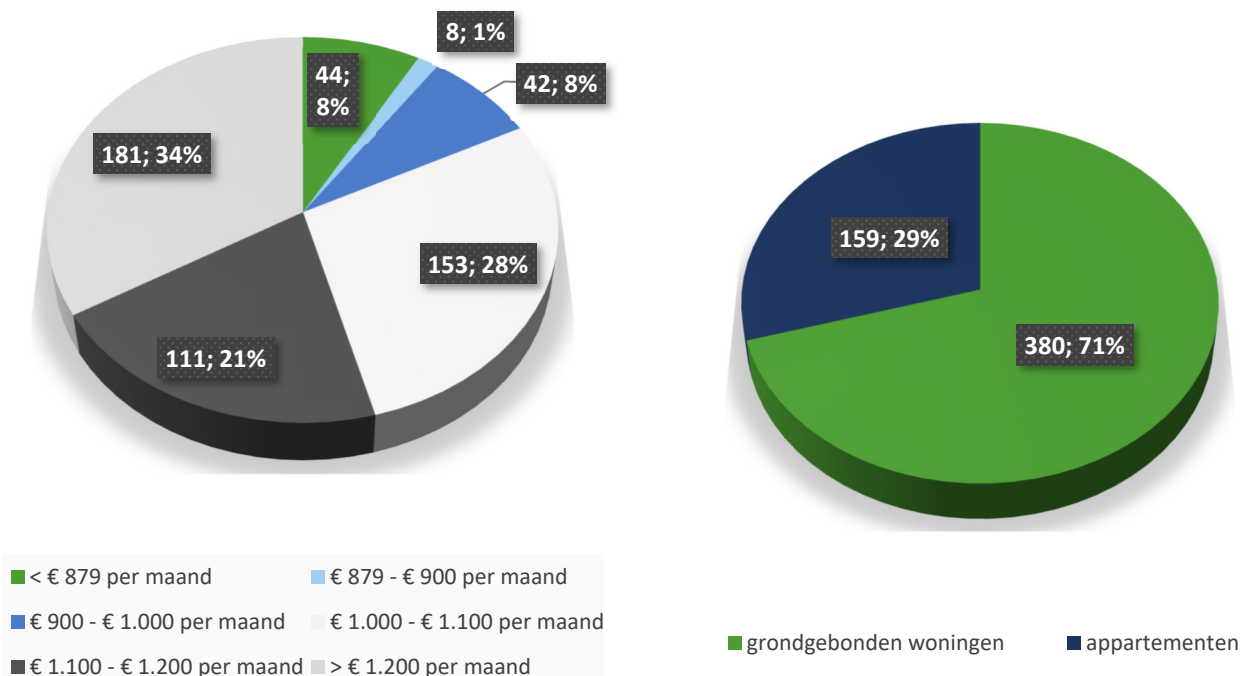
Huurindexatie

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 zegt 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 waren gebaseerd op de CPI plus ongeveer 1%.

De grafieken hierna 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 € 4,2 miljoen. Het gaat om het project Bergen op Zoom–Mazairac (20 woningen). De verwachte oplevering is in 2025.

Financiering

Het fonds heeft per 30 juni 2024 voor ruim € 77 miljoen aan beleggingsfinancieringen afgesloten en opgenomen. De beleggingsfinancieringen hebben een gewogen (resterende) looptijd van 2,3 jaar, met een gewogen gemiddelde rente van 2,7%.

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.

ING (x €1.000)	Totaal	Opgenomen financiering	Afgesloten - nog op te nemen financiering
Financiering met vaste rente	77.133	77.133	-
Financiering met variabele rente	-	-	-
Totaal per 30 juni 2024	77.133	77.133	-
Gewogen gemiddelde rente	2,7%	2,7%	-
Gewogen gemiddelde resterende looptijd (jr)	2,3	2,3	-
Marktwaaarde onderpand opgenomen financiering	158.000	158.000	-
Jaarhuur onderpand opgenomen financiering	7.488	7.488	-

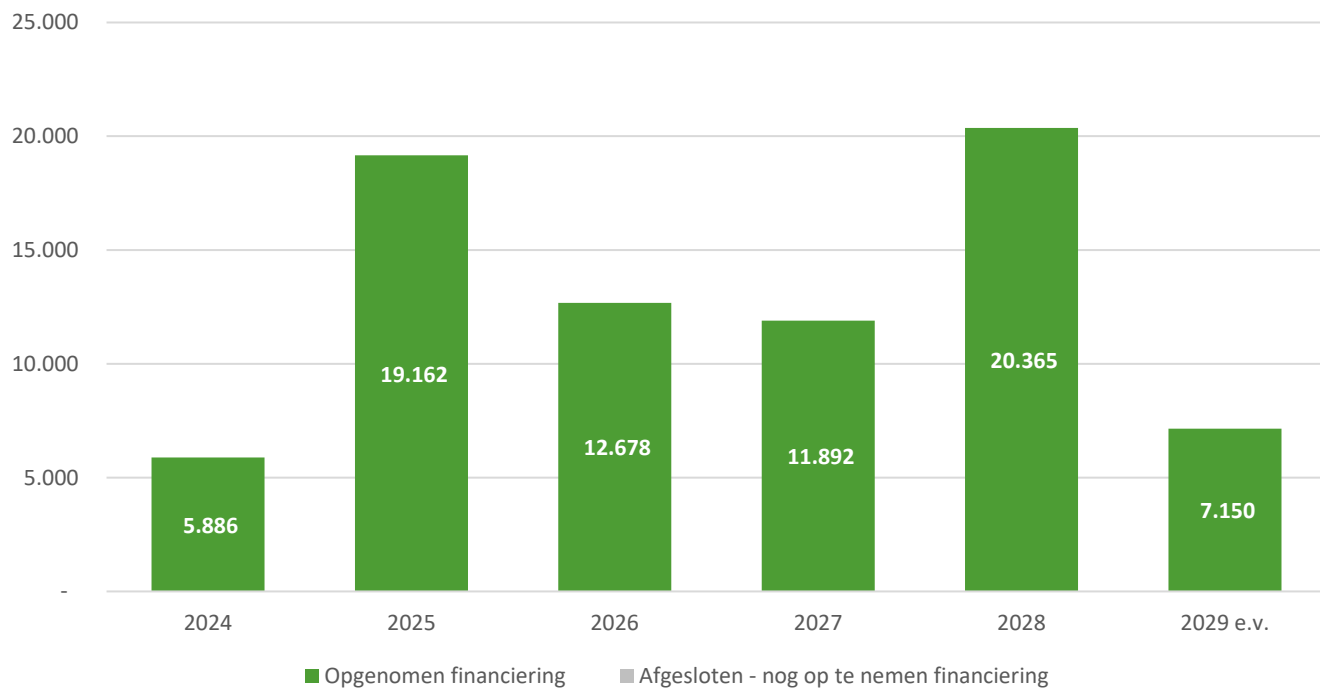
Tabel 2: Overzicht financieringen per 30 juni 2024

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 uitpanden 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 er per 30 juni 2024 geen sprake van een aflossingsverplichting.

De beheerder en ING zijn momenteel in gesprek over de condities voor de langjarige verlenging van leningen (omvang van € 6 miljoen) die per 1 oktober 2024 vervallen. ING heeft de intentie uitgesproken deze leningen langjarig te willen verlengen. De beheerder 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 af te kunnen sluiten. 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 financieringen 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 ruim voldoet aan alle geldende bankconvenanten.

De tabel hieronder 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 vervoegd af te lossen) in onderstaand overzicht opgenomen.

		Stand per 30 juni 2024	
Stand convenanten opgenomen financiering	Norm	Actueel	
Loan-to-value	Cash sweep: 65%		
	Default: 75%	48,5%	
Debt Yield	Cash sweep: <6%		
	Default: <= 5,5%	8,3%	
7-jaars Interest Rate Swap	Cash sweep: >4,5%	2,4%	
Gevoeligheidsanalyse convenanten			
Loan-to-value			
Cash sweep: bij daling marktwaarde van		25,4%	
Default: bij daling marktwaarde van		30,7%	
Debt yield			
Cash sweep: bij daling jaarhuur van		27,8%	
Default: bij daling jaarhuur van		33,8%	

Tabel 3: Toetsing bankconvenanten per 30 juni 2024

Participanten

Ontwikkeling intrinsieke waarde

De (ongecorrigeerde) intrinsieke waarde per participatie bedraagt per 30 juni 2024 € 5.202 (31 december 2023: € 4.838). Per 30 juni 2024 zijn er 18.170 participaties uitgegeven, inclusief het stockdividend dat in het verleden is toegekend.

Om de handelskoers te bepalen is een positieve correctie van € 477 op de intrinsieke waarde aangebracht. Dit is gebeurd 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 € 5.679 (31 december 2023: € 5.346) per participatie. De handelskoers is per 25 juli 2024 vastgesteld op € 5.700 en stijgt daarmee ten opzichte van de jaarcijfers 2023 en bijbehorende handelskoers (was: € 5.300 per 18 januari 2024).

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

	Mutatie	Mutatie (totaal)	in %
Intrinsieke waarde per 31 december 2023		4.838	
Netto exploitatieresultaat (inclusief uitponden)	162		
Uitgekeerd voorschotdividend	-136		
Ongedekt voorschotdividend		26	0,5%
Ongerealiseerde waardeveranderingen		351	7,3%
Afschrijving geactiveerde fondskosten		-14	-0,3%
Intrinsieke waarde per 30 juni 2024⁷		5.202	

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

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

- Positieve herwaardering woningportefeuille (impact: +7,3% op intrinsieke waarde). De woningportefeuille is per 30 juni 2024 extern getaxeerd. De waardes zijn ten opzichte van de waardering per ultimo 2023 gestegen. Daarnaast is er nog steeds sprake van stijgende leegwaardes (de waarde van de woningen op de particuliere koopmarkt). Het verschil tussen de beleggingswaarde en de leegwaarde wordt door het fonds gerealiseerd op het moment dat woningen uit de woningportefeuille individueel worden verkocht (uitponden).
- Het fonds nadert het punt waarop alle projecten in exploitatie worden genomen. Daarnaast is er sinds 2023 gestart met uitponden. Het resultaat is dat in het eerste halfjaar de uitgekeerde dividenden volledig gedekt worden vanuit het gerealiseerde exploitatieresultaat (inclusief uitpondresultaat). De impact op de intrinsieke waarde bedraagt +0,5%. Naar verwachting zijn echter begin 2025 alle projecten opgeleverd (en in exploitatie genomen).
- De kosten voor oprichting en emissies zijn niet direct in mindering gebracht op het resultaat in het jaar waarin de activiteiten plaatsvonden (impact: -0,3% op intrinsieke waarde). Deze kosten zijn geactiveerd. Ze worden over vijf jaar afgeschreven. Het resultaat wordt daardoor dus gedurende vijf jaar negatief beïnvloed. Na 2025 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.

⁷ De intrinsieke waarde is gebaseerd op de halfjaarcijfers 2024 en voor de (positieve) correctie overdrachtsbelasting, die voor de bepaling van de handelskoers op de intrinsieke waarde wordt toegepast.



Halfjaarcijfers

1. Geconsolideerde balans per 30 juni 2024

Voor resultaatbestemming

		30 juni 2024	31 december 2023
ACTIVA		€	€
Beleggingen			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	5.1	161.280.000	153.840.000
Vastgoedbeleggingen in realisatie	5.2	4.176.551	2.410.678
		165.456.551	156.250.678
Vorderingen			
Debiteuren		4.509	12.526
Belastingen		-	-
Overlopende activa		461.260	521.155
		465.770	533.681
Overige activa			
Geactiveerde fondskosten		600.310	856.981
Geactiveerde exploitatiekosten		110.618	144.131
Liquide middelen		7.674.854	11.532.500
		8.385.781	12.533.612
Totaal activa		174.308.102	169.317.970
PASSIVA			
Eigen vermogen			
Gestort kapitaal		18.170.240	18.110.700
Agioreserve		74.209.158	73.953.136
Wettelijke reserve		600.310	856.981
Herwaarderingsreserve		29.495.224	23.403.080
Egalisatiereserve		-31.188.146	-31.067.510
Overige reserve		-5.835.472	9.446.505
Onverdeeld resultaat		9.068.501	-7.070.821
	5.3	94.519.815	87.632.071
Langlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen		71.182.406	67.176.776
Kortlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen		5.885.698	11.564.371
Waarborgsommen		930.218	963.302
Crediteuren		565.331	698.774
Belastingen		28.500	18.000
Overige schulden en overlopende passiva		1.196.132	1.264.676
		8.605.880	14.509.123
Totaal passiva		174.308.102	169.317.970

2. Geconsolideerde winst- en verliesrekening

		H1 2024	H1 2023
		€	€
Opbrengsten			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten		3.681.067	3.559.390
Exploitatiekosten		-597.899	-587.950
		3.083.168	2.971.440
Gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen		1.621.926	-
Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen		6.375.027	-8.720.000
Totaal opbrengsten		11.080.121	-5.748.560
Lasten			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	6.1	612.024	612.534
Afschrijving op fondskosten		256.672	380.515
Netto rentelasten leningen		1.128.415	964.001
Bankrente en -kosten		5.510	4.343
Totaal lasten		2.002.620	1.961.393
Resultaat voor winstdeling		9.077.501	-7.709.953
Winstdeling beheerder		-	-
Resultaat na winstdeling		9.077.501	-7.709.953
Belastingen		9.000	7.500
Resultaat na belastingen		9.068.501	-7.717.453

3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht

	H1 2024	H1 2023
	€	€
Beleggingsactiviteiten		
Resultaat na belastingen	9.068.501	-7.717.453
Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	-6.375.027	8.720.000
Aankopen van beleggingen	-4.452.773	-237.878
Verkopen van beleggingen	1.621.926	-
Mutatie geactiveerde fondskosten	256.672	380.515
Mutatie geactiveerde exploitatiekosten	33.513	33.836
Ontvangen waarborgsommen huur	-33.084	3.261
Mutaties in werkkapitaal:		
- Mutaties debiteuren	8.017	-19.434
- Mutaties belastingen	10.500	258.134
- Mutaties overlopende activa	59.894	302.149
- Mutaties crediteuren	-133.444	175.507
- Mutaties overige schulden en overlopende passiva	-68.543	-984.579
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	-3.847	914.058
Financieringsactiviteiten		
Uitgifte participaties	742.400	47.200
Inkoop participaties	-631.334	-1.316.849
Opname langlopende schulden	-	-
Aflossingen langlopende schulden	-1.685.843	-
Betaalde afsluitprovisies langlopende schulden	-	-
Afschrijving afsluitprovisie langlopende schulden	12.800	18.800
Uitgekeerd voorschotdividend	-2.291.823	-2.257.498
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-3.853.800	-3.508.347
Mutatie liquide middelen	-3.857.647	-2.594.288
Stand per 1 januari	11.532.500	14.868.885
Stand per 31 december	7.674.854	12.274.595

4. Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

4.1 ALGEMEEN

Het Groenwoningen Fonds heeft als doel het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van het vermogen van het fonds in de woningportefeuille, die conform de Regeling Groenprojecten 2016 in hoofdzaak uit projecten met een groenverklaring bestaat. Dit teneinde de participanten te doen delen in de inkomsten en de vermogenswinsten die voortvloeien uit deze belegging, alles in de ruimste zin.

Het fonds is een closed-end beleggingsinstelling die wordt aangegaan in de vorm van een fonds voor gemene rekening onder het Nederlands recht. Omdat het fonds is aangewezen als fiscaal Groenfonds zal er geen sprake zijn van inhouden dan wel verrekening van dividendbelasting. Het fonds wordt aangemerkt als fiscale beleggingsinstelling.

Dit halfjaarverslag heeft betrekking op de verslagperiode 1 januari 2024 tot en met 30 juni 2024. De bedragen in deze jaarrekening 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 jaarrekening vereisten 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 geconsolideerde balans

5.1. Vastgoedbeleggingen in exploitatie

	30 juni 2024	31 december 2023
Stand begin boekjaar	153.840.000	162.890.000
Investerings	-	604
Overboekingen van vastgoedbeleggingen in realisatie	3.482.911	-
Verkopen	- 2.034.761	- 227.332
Mutatatie ongerealiseerde waardeverandering verkopen	-744.370	-62.084
Ongerealiseerde waardeveranderingen (bestaande projecten)	6.909.131	-8.761.188
Ongerealiseerde waardeveranderingen (nieuwe projecten)	-172.911	-
Subtotaal	7.440.000	-9.050.000
Stand einde boekjaar	161.280.000	153.840.000

De vastgoedbeleggingen van het fonds worden per halfjaar getaxeerd door een onafhankelijke externe taxateur (Capital Value). De waardering per 30 juni 2024 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 € 6.736.220 aan ongerealiseerde waardeveranderingen bestaat uit € 172.911 aan negatieve en voor € 6.909.131 aan positieve waardeveranderingen. Het cumulatieve saldo van (positieve) herwaarderingen bedraagt per 30 juni 2024 € 29.251.057 (2023: € 23.403.110).

5.2. Vastgoedbeleggingen in realisatie

	30 juni 2024	31 december 2023
Stand begin boekjaar	2.410.678	1.255.583
Investerings	5.042.725	1.425.095
Overboekingen naar vastgoedbeleggingen in exploitatie	-3.482.911	-
Ongerealiseerde waardeveranderingen	206.059	-270.000
Subtotaal	1.765.873	-1.155.095
Stand einde boekjaar	4.176.551	2.410.678

De vastgoedbeleggingen in realisatie worden gewaardeerd op reële waarde (marktwaarde). Hiervoor worden deze vastgoedbeleggingen door een onafhankelijke externe taxateur (Capital Value) getaxeerd met als bijzonder 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. Voor een overzicht van de vastgoedbeleggingen in realisatie en de hiermee gepaarde verplichtingen verwijzen we naar paragraaf 5.4 '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 € 206.059 aan ongerealiseerde waardeveranderingen bestaat volledig uit positieve ongerealiseerde waardeveranderingen. Het cumulatieve saldo van herwaarderingen bedraagt per 30 juni 2024 -/- € 777.430 (2023: -/- € 983.489).

5.3. Eigen vermogen

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

	Geplaatst kapitaal	Agio reserve	Wettelijke reserve	Herwaard. reserve	Egalisatie reserve	Overige reserve	Onverdeeld resultaat	Totaal
1 januari 2024	18.110.700	73.953.136	856.981	23.403.080	-31.067.510	9.446.505	-7.070.821	87.632.071
Resultaatverdeling	-	-	-	-	2.375.684	-9.446.505	7.070.821	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	-	-	-	9.068.501	9.068.501
Uitgegeven participaties	140.075	602.325	-	-	-	-	-	742.400
Uitgekeerd stock dividend	38.584	165.912	-	-	-204.496	-	-	-
Uitgekeerd voorschotdividend	-	-	-	-	-2.291.823	-	-	-2.291.823
Mutatie wettelijke reserve	-	-	-256.671	-	-	256.671	-	-
Mutatie herwaarderings-reserve	-	-	-	6.092.144	-	-6.092.144	-	-
Terugkoop participaties	-119.120	-512.214	-	-	-	-	-	-631.334
Agio/disagio bij koop/terugkoop	-	-	-	-	-	-	-	-
30 juni 2024	18.170.240	74.209.158	600.310	29.495.224	-31.188.146	-5.835.473	9.068.501	94.519.815

	Geplaatst kapitaal	Agio reserve	Wettelijke reserve	Herwaard. reserve	Egalisatie reserve	Overige reserve	Onverdeeld resultaat	Totaal
1 januari 2023	18.038.094	73.756.220	1.624.086	32.082.480	-27.667.181	6.076.950	-4.544.923	99.365.726
Resultaatverdeling	-	-	-	-	1.532.027	-6.076.950	4.544.923	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	-	-	-	-7.717.453	-7.717.453
Uitgegeven participaties	8.000	39.200	-	-	-	-	-	47.200
Uitgekeerd stock dividend	35.857	175.699	-	-	-211.556	-	-	-
Uitgekeerd voorschotdividend	-	-	-	-	-2.257.499	-	-	-2.257.499
Mutatie wettelijke reserve	-	-	-380.515	-	-	380.515	-	-
Mutatie herwaarderings-reserve	-	-	-	-8.610.000	-	8.610.000	-	-
Terugkoop participaties	-222.856	-1.093.993	-	-	-	-	-	-1.316.849
Agio/disagio bij koop/terugkoop	-	-	-	-	-	-	-	-
30 juni 2023	17.859.095	72.877.126	1.243.572	23.472.480	-28.604.209	8.990.515	-7.717.453	88.121.126

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 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.

5.4. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Per 30 juni 2024 heeft het fonds voor een bedrag van € 2,9 miljoen uitstaan aan investeringsverplichtingen met betrekking tot het project Mazairac in Bergen op Zoom.

6. Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening

6.1. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

	H1 2024	H1 2023
Beheervergoeding	484.276	512.524
Accountantskosten	481	-
Bestuurskosten Stichting Bewaarder	40.362	39.061
Advieskosten	8.689	18.943
Taxatiekosten	28.973	4.775
Algemene administratiekosten	29.557	22.375
Toezichtkosten AIFMD Bewaarder	13.461	13.461
Notariskosten	3.942	-
Overige kosten	2.280	1.394
Totaal	612.024	612.534

Baarn, 31 augustus 2024

Credit Linked Beheer B.V.

7. Enkelvoudige balans per 30 juni 2024

Voor resultaatbestemming

	30 juni 2024	31 december 2023
ACTIVA	€	€
<i>Beleggingen</i>		
Financiële vaste activa	70.728.156	65.555.894
<i>Vorderingen</i>		
Vorderingen op groepsmaatschappijen	22.496.376	13.145.494
Overlopende activa	-	7.232
	22.496.376	13.152.726
<i>Overige activa</i>		
Geactiveerde fondskosten	600.310	856.981
Liquide middelen	1.854.374	9.214.294
	2.454.684	10.071.276
Totaal activa	95.679.216	88.779.896
PASSIVA		
<i>Eigen vermogen</i>		
Gestort kapitaal	18.170.228	18.110.688
Agioreserve	74.209.158	73.953.136
Wettelijke reserve	600.310	856.981
Herwaarderingsreserve	29.495.224	23.403.080
Egalisatiereserve	-31.188.146	-31.067.510
Overige reserve	-5.835.472	9.446.505
Onverdeeld resultaat	9.068.500	-7.070.821
	94.519.803	87.632.059
<i>Kortlopende schulden</i>		
Crediteuren	9.511	21.738
Overige schulden en overlopende passiva	1.149.902	1.126.099
	1.159.413	1.147.836
Totaal passiva	95.679.216	88.779.896

8. Enkelvoudige winst- en verliesrekening

	H1 2024	H1 2023
	€	€
Opbrengsten		
Opbrengsten uit beleggingen		
Opbrengsten financiële vaste activa	2.563.239	2.571.600
Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	6.866.905	-9.861.134
Overige bedrijfsopbrengsten	-	-
Totaal opbrengsten	9.430.144	-7.289.534
Lasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	103.950	46.495
Afschrijving op fondskosten	256.672	380.515
Bankrente en -kosten	1.022	911
Totaal lasten	361.644	427.921
Resultaat	9.068.500	-7.717.455

9. Enkelvoudig kasstroomoverzicht

	H1 2024	H1 2023
	€	€
Beleggingsactiviteiten		
Resultaat	9.068.500	-7.714.455
Uitgifte winstdelende leningen	-	-
Mutatie winstdeling	-5.172.262	9.874.634
Mutatie rekening courant	-9.350.882	-2.574.100
Mutatie geactiveerde fondskosten	256.672	380.515
Mutaties in werkkapitaal:		
- Mutaties debiteuren	-	-
- Mutaties overlopende activa	7.232	-
- Mutaties crediteuren	-12.227	-18.742
- Mutaties overige schulden en overlopende passiva	23.804	-24.431
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	-5.179.163	-79.579
Financieringsactiviteiten		
Uitgifte participaties	742.400	47.200
Inkoop participaties	-631.334	-1.316.849
Uitgekeerd voorschotdividend	-2.291.823	-2.257.498
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.18.757	-3.527.147
Mutatie liquide middelen	-7.359.920	-3.606.726
Stand per 1 januari	9.214.294	9.696.802
Stand per 30 juni	1.854.374	6.090.076

Bijlage 1 - Overzicht woningportefeuille per 30 juni 2024

Gemeente	Projectnaam	Aantal woningen	Type	Jaar van oplevering
Vastgoedbeleggingen in exploitatie				
Hazerswoude-Dorp	Weidelanden	8	Grondgebonden	2016
Tiel	Passewaaij	8	Grondgebonden	2016
Dongen	De Beljaart	12	Grondgebonden	2016
Meppel	Nieuwveense landen	8	Grondgebonden	2017
Tholen	Veste Tuin	6	Grondgebonden	2017
Waddinxveen	Park Triangel	19	Grondgebonden	2017
Landerd-Zeeland	Repelakker	25	Grondgebonden	2017
Steenwijk-Tuk	Bergstein	14	Grondgebonden	2017
Molenhoek	Het Buitenerf	9	Grondgebonden	2017
Swalmen	De Kolk	14	Grondgebonden	2017
Oijen	Mooijen	6	Grondgebonden	2018
Ewijk	't Hof van Campe	12	Grondgebonden	2018
Schiedam	Park Harga	29	Grondgebonden	2018
Arnhem	Schuytgraaf	21	Grondgebonden	2018
Haelen	De Lingst	8	Grondgebonden	2018
Helvoirt	Den Hoek	6	Grondgebonden	2018
Hilvarenbeek	Diesen en Esbeek	8	Grondgebonden	2018
Hilvarenbeek	Haghorst	5	Grondgebonden	2019
Emmen	Delftlanden	36	Grondgebonden	2019
Ede	Parkweg	42	Appartementen	2019
Zevenaar	Stederijck	17	Grondgebonden	2019
Steenbergen	Buitenveste	19	Grondgebonden	2019
Huis ter Heide	Sterrenberg	10	Grondgebonden	2019
Leerdam	Broekgraaf	21	Appartementen	2020
Oud Beijerland	Poortwijk	14	Grondgebonden	2020
Enschede	Lage Bothofstraat	17	Appartementen	2020
Nieuwegein	Hildo Kropstraat	16	Appartementen	2021
Vlijmen	Geerpark	23	Grondgebonden	2021
Tilburg	Boothuis	12	Appartementen	2021
Middelburg	Mortiere	43	Grondgebonden	2021
Etten-leur	Couperuspark	19	Appartementen	2022
Bergen op Zoom	Nieuwe Vesting	32	Appartementen	2022
Terneuzen	Othene fase 2	10	Grondgebonden	2024
Vastgoedbeleggingen in realisatie				
Bergen op Zoom	Mazairac	20	Appartementen	2025 ⁸

⁸ 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



Bijlage 3a – Balans samengevoegde werkmaatschappijen

Voor resultaatbestemming

	30 juni 2024	31 december 2023
ACTIVA	€	€
Beleggingen		
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	161.280.000	153.840.000
Vastgoedbeleggingen in realisatie	4.176.551	2.410.678
	165.456.551	156.250.678
Vorderingen		
Debiteuren	4.509	12.526
Belastingen	-	-
Overlopende activa	461.260	513.923
	465.770	526.449
Overige activa		
Geactiveerde exploitatiekosten	110.618	144.131
Liquide middelen	5.820.479	2.318.206
	5.931.097	2.462.336
Totaal activa	171.853.418	159.239.463
PASSIVA		
Eigen vermogen		
Gestort kapitaal	12	12
Herwaarderingsreserve	29.495.224	23.403.080
Overige reserve	-50.350.644	-32.437.678
Onverdeeld resultaat	6.866.905	-11.820.823
	-13.988.503	-20.855.408
Langlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	71.182.406	67.176.776
Winstdelende leningen	70.270.357	71.965.000
	141.452.763	139.141.776
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	5.885.698	11.564.371
Schulden aan groepsmaatschappijen	22.496.374	13.145.492
Waarborgsommen	930.218	963.302
Crediteuren	555.820	677.037
Belastingen	28.500	18.000
Overige schulden en overlopende passiva	14.492.547	14.584.894
	44.389.157	40.953.096
Totaal passiva	171.853.418	159.239.464

Bijlage 3b – Winst- en verliesrekening samengevoegde werkmaatschappijen

	H1 2024	H1 2023
	€	€
Opbrengsten		
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengsten	3.681.067	3.559.390
Exploitatiekosten	-597.899	-587.950
	3.083.168	2.971.440
Gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	1.621.926	-
Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	6.375.027	-8.720.000
Totaal opbrengsten	11.080.121	-5.748.560
Lasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	508.074	566.037
Netto rentelasten leningen	3.691.654	3.535.602
Bankrente en -kosten	4.487	3.433
Totaal lasten	4.204.216	4.105.072
Resultaat voor winstdeling	6.875.905	-9.853.632
Winstdeling Groenwoningen Fonds	-	-
Winstdeling beheerder	-	-
	-	-
Resultaat voor belasting	6.875.905	-9.853.632
Belasting	9.000	7.500
Resultaat na belasting	6.866.905	-9.861.132



Groenwoningen Fonds
Luitenant Generaal van Heutszlaan 10
3743 JN BAARN
085 - 007 25 00
info@groenwoningenfonds.nl
groenwoningenfonds.nl