

# HALFJAARVERSLAG 2024



# Inhoudsopgave

## Pagina

1.	Ontwikkelingen eerste halfjaar 2024.....	3
2.	Meerjarenoverzicht kerncijfers .....	4
3.	Verslag van de beheerder.....	6
	<b>Halfjaarcijfers.....</b>	<b>8</b>
1.	Balans per 30 juni 2024 .....	9
2.	Winst- en verliesrekening.....	10
3.	Kasstroomoverzicht.....	11
4.	Toelichting op de jaarrekening .....	12
5.	Toelichting op de balans .....	13
6.	Toelichting op de winst- en verliesrekening.....	15
	<b>Bijlage 1 - Overzicht woningportefeuille per 30 juni 2024 .....</b>	<b>16</b>
	<b>Bijlage 2 - Geografische spreiding woningportefeuille per 30 juni 2024 .....</b>	<b>17</b>

# 1. Ontwikkelingen eerste halfjaar 2024

Voor u ligt het halfjaarverslag 2024 van het NOVA Woningfonds. 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 op het gebied van de woningmarkt, de resultaten van het fonds in het eerste halfjaar van 2024, en een vooruitblik.**

## 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 transactieprizen. 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 transactieprizen 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 nihil waar we eerder minder dan -2% verwachtten.

## NOVA Woningfonds in het kort.

### Huren verhoogd, waardestijging van de woningportefeuille verwacht

#### Algemeen

- Het resultaat van het fonds bedraagt over het eerste halfjaar € 0,1 miljoen.
- De hoogte van het uit te keren voorschotdividend blijft gehandhaafd op 3,5% (per jaar).
- Conform het prospectus is de woningportefeuille in het eerste halfjaar niet extern getaxeerd. De handelskoers blijft daarom ongewijzigd op € 4.600.

#### 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) leiden in de markt (en bij de overige door CLB beheerde fondsen) tot stijgende waardes.

- Voor het project in exploitatie heeft het fonds de jaarhuur met ingang van 1 juli 2024 verhoogd met 3,8%. Dit valt binnen het wettelijke maximum voor vrijesectorwoningen (5,5%). Voor verdere toelichting verwijzen we naar de paragraaf 'Vastgoedbeleggingen in exploitatie'.

Baarn, 31 augustus 2024

Credit Linked Beheer B.V.

## 2. Meerjarenoverzicht kerncijfers

(x € 1.000)	H1 2024	2023
<b>Financiële positie</b>		
Totaal eigen vermogen	9.272	9.327
Totale vastgoedbeleggingen	6.478	4.801
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	2.380	2.380
Vastgoedbeleggingen in realisatie	4.098	2.421
Aantal wooneenheden in exploitatie	8	8
Aantal wooneenheden in realisatie	18	18
<b>Totaal</b>	<b>26</b>	<b>26</b>
Aantal projecten	2	2
<b>Verhuur</b>		
Huurinkomsten	63	63
Exploitatielasten	7	6
Exploitatielasten als % van huurinkomsten	12%	9%
<b>Resultaat per participatie</b>		
Aantal participaties (einde verslagperiode)	2.149	2.132
Intrinsieke waarde (in €)	4.315	4.375
Gecorrigeerde intrinsieke waarde (in €) <sup>1</sup>	4.421	4.490
Handelskoers (in €)	4.600	4.600
Resultaat per participatie	26	-455
<b>Resultaat</b>		
Netto resultaat	56	-971

<sup>1</sup> 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 26 woningen. Daarvan zijn 8 woningen in exploitatie genomen en 18 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	26	8	18
Investerings, inclusief bijkomende kosten	8.373	2.863	5.510 <sup>2</sup>
Marktwaarde	7.640	2.380	5.260 <sup>3</sup>
Leegwaarde	9.160	3.010	6.150
Jaarhuur peildatum	370	121	249 <sup>4</sup>
Gemiddelde maandhuur	1.186	1.263	1.153
Gemiddeld bouwjaar	-	2019	
BAR - op basis van investering	4,4%	4,2%	4,5%
BAR - op basis van marktwaarde	4,8%	5,1%	4,7%

Tabel 1: Overzicht vastgoedbeleggingen per 30 juni 2024

##### Vastgoedbeleggingen in exploitatie

Het fonds heeft per 30 juni 2024 acht woningen in exploitatie met een totale jaarhuur van € 121.000. Deze woningportefeuille heeft een beleggingswaarde (marktwaarde in verhuurde staat) van € 2,4 miljoen. De leegwaarde (de waarde van de woningen op de particuliere koopmarkt) bedraagt ruim € 3 miljoen. De waarde 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 woningportefeuille wordt uitgepond.

##### 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.

Het fonds heeft in het verleden niet de maximale opslagen gehanteerd voor huurverhogingen. De huurverhogingen waren

<sup>2</sup> Dit betreft de totale verwachte investering (inclusief aankoopkosten).

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> Dit betreft de getaxeerde jaarhuur per 31 december 2023.

gebaseerd op de CPI plus ongeveer 1%.

### Vastgoedbeleggingen in realisatie

Per 30 juni 2024 bedraagt de omvang van de vastgoedbeleggingen in realisatie € 2,4 miljoen. Dit betreft het project Veldhoven–Kromstraat (achttien woningen) waarvan de verwachte oplevering in het derde kwartaal van 2024 is.

### Participanten

#### Ontwikkeling intrinsieke waarde

De (ongecorrigeerde) intrinsieke waarde per participatie bedraagt per 30 juni 2024 € 4.315 (31 december 2023: € 4.375). Per 30 juni 2024 zijn er 2.149 participaties uitgegeven, inclusief het stockdividend dat in het afgelopen jaar 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		4.375	
Netto exploitatieresultaat (inclusief uitponden)	-13		
Uitgekeerd voorschotdividend	-87		
<b>Ongedekt voorschotdividend</b>		<b>-74</b>	<b>-1,7%</b>
<b>Ongerealiseerde waardeveranderingen</b>		<b>43</b>	<b>1,0%</b>
<b>Afschrijving geactiveerde fondskosten</b>		<b>-28</b>	<b>-0,6%</b>
<b>Intrinsieke waarde per 30 juni 2024</b>		<b>4.316</b>	

Tabel 2: Ontwikkeling intrinsieke waarde (per) participatie H1 2024

De intrinsieke waarde per participatie is in het eerste halfjaar gedaald. Dit is een gevolg van de volgende omstandigheden:

- De uitgekeerde dividenden worden nog niet gedekt vanuit het gerealiseerde exploitatieresultaat. Het aangekochte project in Veldhoven is nog in aanbouw en wordt naar verwachting in het derde kwartaal van 2024 opgeleverd. Het fonds streeft naar evenwichtige (voorschot-)dividenduitkeringen (impact: -1,7% op intrinsieke waarde).
- De vastgoedbeleggingen zijn niet extern getaxeerd sinds 31 december 2023. De (positieve) ongerealiseerde waardeveranderingen in het eerste halfjaar zijn ontstaan als gevolg van administratieve correctie. Het betreft geen herwaardering van de woningportefeuille. De positieve marktontwikkelingen van het eerste halfjaar – zoals waargenomen bij de overige door CLB beheerde fondsen – zijn 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 beïnvloed. Na 2028 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
<b>ACTIVA</b>			€
<b>Beleggingen</b>			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	5.1	2.380.000	2.380.000
Vastgoedbeleggingen in realisatie	5.2	4.098.400	2.420.914
		<b>6.478.400</b>	<b>4.800.914</b>
<b>Vorderingen</b>			
Debiteuren		-	92.033
Overlopende activa		8.831	11.510
		<b>8.831</b>	<b>103.542</b>
<b>Overige activa</b>			
Geactiveerde fondskosten		458.918	522.444
Liquide middelen		3.394.392	3.996.702
		<b>3.853.310</b>	<b>4.519.146</b>
<b>Totaal activa</b>		<b>10.340.541</b>	<b>9.423.602</b>
<b>PASSIVA</b>			
<b>Eigen vermogen</b>			
Gestort kapitaal		10.745.032	10.662.312
Agioreserve		-6.618	-
Wettelijke reserve		458.918	522.444
Egalisatiereserve		-2.044.666	-363.955
Overige reserve		63.526	-522.444
Onverdeeld resultaat		56.245	-970.879
	5.3	<b>9.272.437</b>	<b>9.327.478</b>
<b>Kortlopende schulden</b>			
Waarborgsommen		11.025	11.025
Crediteuren		985.088	243
Overige schulden en overlopende passiva		71.991	84.856
		<b>1.068.104</b>	<b>96.124</b>
<b>Totaal passiva</b>		<b>10.340.541</b>	<b>9.423.602</b>

## 2. Winst- en verliesrekening

		H1 2024
		€
<b>Opbrengsten</b>		
<b>Opbrengsten uit beleggingen</b>		
Huuropbrengsten		63.103
Exploitatiekosten		-7.271
		<hr/>
		55.833
<b>Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen</b>		
Ongerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen		92.908
Reservering winstdeling beheerder		-
		<hr/>
		<b>92.908</b>
<b>Totaal opbrengsten</b>		<b>148.741</b>
<b>Lasten</b>		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	6.1	28.655
Afschrijving op fondskosten		63.526
Netto rentelasten leningen		-
Bankrente en -kosten		315
<b>Totaal lasten</b>		<b>92.496</b>
<b>Resultaat</b>		<b>56.245</b>

### 3. Kasstroomoverzicht

	H1 2024
	€
<b>Beleggingsactiviteiten</b>	
Resultaat	56.245
Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	-92.908
Aankopen van beleggingen	-1.584.578
Mutatie geactiveerde fondskosten	63.526
Ontvangen waarborgsommen huur	-
<b>Mutaties in werkkapitaal:</b>	
- Mutaties debiteuren	92.033
- Mutaties overlopende activa	2.679
- Mutaties crediteuren	984.845
- Mutaties overige schulden en overlopende passiva	-12.865
<b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>	<b>-491.023</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>	
Uitgifte participaties	64.400
Inkoop participaties	-32.393
Uitgekeerd voorschotdividend	-143.293
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-111.286</b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>-602.310</b>
Saldo per 1 januari	3.996.702
<b>Stand per 30 juni</b>	<b>3.394.392</b>

## 4. Toelichting op de jaarrekening

### 4.1 ALGEMEEN

Het NOVA Woningfonds 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 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 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
<b>Stand begin boekjaar</b>		-
Investerings	2.380.000	2.867.257
Overboekingen van vastgoedbeleggingen in realisatie	-	-
Ongerealiseerde waardeveranderingen (bestaande projecten)	-	-
Ongerealiseerde waardeveranderingen (nieuwe projecten)	-	-487.257
<b>Subtotaal</b>	<b>2.380.000</b>	<b>2.380.000</b>
<b>Stand einde boekjaar</b>	<b>2.380.000</b>	<b>2.380.000</b>

De vastgoedbeleggingen van het fonds worden per jaar getaxeerd door een onafhankelijke externe taxateur (Capital Value). 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](http://www.nrvt.nl).
- RICS-taxatiestandaarden (The "Red Book"), laatste versie, [www.rics.org](http://www.rics.org).
- International Valuation Standards (IVS), uitgegeven door de International Valuation Standards Council (IVSC), [www.ivsc.org](http://www.ivsc.org).
- European Valuation Standards (EVS) uitgegeven door The European Group of Valuers Associations (TeGoVa), [www.tegova.org](http://www.tegova.org).
- Code of Conduct van de RCIS, NVM en NRVT.

### 5.2. Vastgoedbeleggingen in realisatie

	30 juni 2024	31 december 2023
<b>Stand begin boekjaar</b>	<b>2.420.914</b>	-
Investerings	1.584.578	2.757.256
Overboekingen naar vastgoedbeleggingen in exploitatie		-
Ongerealiseerde waardeveranderingen	92.908	-336.342
<b>Subtotaal</b>	<b>1.677.486</b>	<b>2.420.914</b>
<b>Stand einde boekjaar</b>	<b>4.098.400</b>	<b>2.420.914</b>

De vastgoedbeleggingen in realisatie worden gewaardeerd op reële waarde (marktwarde). Hiervoor worden deze vastgoedbeleggingen door een onafhankelijke externe taxateur (MVGM) 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 acquisities die worden gerealiseerd/ontwikkeld door externe partijen. Voor een overzicht van de vastgoedbeleggingen in realisatie en de hiermee gepaarde verplichtingen verwijzen naar toelichting 5.8 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Het cumulatieve saldo van herwaarderingen bedraagt per 30 juni 2024 -/- € 243.434. Dit bedrag aan herwaarderingen bestaat volledig uit negatieve herwaarderingen van projecten.

### 5.3. Eigen vermogen

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

	<b>Geplaatst kapitaal</b>	<b>Agio reserve</b>	<b>Wettelijke reserve</b>	<b>Herwaard. reserve</b>	<b>Egalisatie reserve</b>	<b>Overige reserve</b>	<b>Onverdeeld resultaat</b>	<b>Totaal</b>
<b>1 januari 2024</b>	<b>10.622.312</b>	-	<b>522.444</b>	-	<b>-363.955</b>	<b>-522.444</b>	<b>-970.879</b>	<b>9.327.478</b>
Resultaatverdeling	-	-	-	-	-1.493.323	522.444	970.879	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	-	-	-	56.245	56.245
Uitgegeven participaties	70.000	-5.600	-	-	-	-	-	64.400
Uitgekeerd stock dividend	47.930	-3.834	-	-	-44.095	-	-	-
Uitgekeerd voorschotdividend	-	-	-	-	-143.293	-	-	-143.293
Mutatie wettelijke reserve	-	-	-63.526	-	-	63.526	-	-
Mutatie herwaarderingsreserve	-	-	-	-	-	-	-	-
Terugkoop participaties	-35.210	2.817	-	-	-	-	-	-32.393
<b>30 juni 2024</b>	<b>10.745.032</b>	<b>-6.618</b>	<b>458.918</b>	-	<b>-2.044.666</b>	<b>63.526</b>	<b>56.245</b>	<b>9.272.437</b>

Het fonds groeit en de woningportefeuille is nog 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 voorschotdividenduitkeringen (gebaseerd op het op langere termijn verwachte exploitatieresultaat), 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 € 1,2 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
Beheervergoeding*	15.045
Toezichtkosten AIFMD Bewaarder	7.563
Accountantskosten	-
Advies kosten	299
Taxatiekosten	240
Administratiekosten	411
Bestuurskosten Stichting Bewaarder	4.765
Overige kosten	333
<b>Totaal</b>	<b>28.655</b>

\* De beheerder brengt een beheervergoeding van 0,32% op jaarbasis in rekening conform het prospectus. De vergoeding is gebaseerd op het balanstotaal van het fonds.

Baarn, 31 augustus 2024

Credit Linked Beheer B.V.

## Bijlage 1 - Overzicht woningportefeuille per 30 juni 2024

Locatie	Projectnaam	Aantal woningen	Type	Jaar van oplevering
<b>Vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>				
Almere	Villa Verde	8	Appartementen	2019
<b>Vastgoedbeleggingen in realisatie</b>				
Veldhoven	Kromstraat	18	Appartementen	2024 <sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> 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





**NOVA**  
WONINGFONDS

---

NOVA Woningfonds  
Luitenant Generaal van Heutszlaan 10  
3743 JN BAARN  
085 - 007 25 00  
[info@clbeheer.nl](mailto:info@clbeheer.nl)  
[clbeheer.nl](http://clbeheer.nl)