

Groenwoningen Fonds

Halfjaarverslag 2025

Geen accountantscontrole toegepast



1.	Ontwikkelingen eerste halfjaar 2025	3
2.	Meerjarenoverzicht kerncijfers	5
3.	Verslag van de beheerder	6
	Halfjaarcijfers	13
1.	Geconsolideerde balans per 30 juni 2025	14
2.	Geconsolideerde winst- en verliesrekening.....	15
3.	Geconsolideerd kasstroomoverzicht.....	16
4.	Toelichting op de halfjaarcijfers	17
5.	Toelichting op de geconsolideerde balans.....	18
6.	Toelichting op de winst- en verliesrekening.....	20
7.	Enkelvoudige balans per 30 juni 2025	21
8.	Enkelvoudige winst- en verliesrekening	22
9.	Enkelvoudig kasstroomoverzicht	23
	Bijlage 1 - Overzicht portefeuille per 30 juni 2025	24
	Bijlage 2a –Balans samengevoegde werkmaatschappijen	25
	Bijlage 2b – Winst- en verliesrekening samengevoegde werkmaatschappijen	26

1. Ontwikkelingen eerste halfjaar 2025

Voor u ligt het halfjaarverslag over 2025 van Groenwoningen Fonds. Het omvat de periode van 1 januari 2025 tot en met 30 juni 2025.

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 2025.

Woningmarkt in het kort:

Woningmarkt onder spanning, herstel zet door

- Op de Nederlandse woningmarkt zet in de eerste helft van 2025 het herstel door. Na het stevige herstel in 2024 is sprake van een lichte prijscorrectie in de koopmarkt, terwijl de vraag naar zowel koop- als huurwoningen onverminderd hoog blijft. De krapte in het woningaanbod en de blijvende vraag vanuit huishoudens – mede door stijgende inkomens en beperkte nieuwbouwproductie – vormen het fundament onder de markt.
- De koopwoningmarkt wordt gedomineerd door de aanhoudende golf van uitponden: voormalige huurwoningen, vaak kleinere appartementen, worden in grote volumes verkocht aan particuliere kopers. Overbieden blijft de norm: in 70% van de transacties wordt boven de vraagprijs geboden.
- Het belang van duurzaamheid is nog verder toegenomen. Woningen met een hoog energielabel zijn aantoonbaar waardevaster en gewilder. Op zowel de koop- als huurmarkt zorgen duurzame woningen voor betere prijsvorming, hogere huuropbrengsten en relatief hogere WWS-punten, wat bescherming biedt tegen reguleringsdruk.
- Het beleggingsvolume voor residentieel vastgoed kwam in 2024 uit op € 4,4 miljard, het hoogste niveau sinds 2020. Deze lijn zet door in 2025, gedreven door de verkoop van grotere portefeuilles en de focus op duurzame nieuwbouw. Daarnaast loopt de werkelijke nieuwbouwproductie achter op de landelijke politieke doelstellingen.
- De per 2024 ingevoerde Wet Betaalbare Huur heeft in 2025 geleid tot verdere marktregulering, maar het effect op het fonds blijft zeer beperkt. Dankzij het duurzame karakter en de hoge WWS-score van de woningportefeuille blijft de huur voor het merendeel van de huurwoningen onveranderd. De financiële impact bij mutaties is ingeschat op minder dan 1% van de huurinkomsten. Bovendien worden versoepelingen verwacht, waaronder minder regulering voor kleine verhuurders en meer ruimte voor hogere huren op basis van WOZ-waarde.

Groenwoningen Fonds in het kort:

Huren verhoogd en waardestijging van de woningportefeuille

Algemeen

- Het (geconsolideerde) resultaat van het fonds over het eerste halfjaar is ruim € 12 miljoen positief. Dit resultaat is met name ontstaan door de (ongerealiseerde) waardestijging van de vastgoedportefeuille met circa € 10 miljoen.

Daarnaast heeft het uitponden (van in totaal vijf woningen) geleid tot een uitpondresultaat van bijna € 1 miljoen en is ook het exploitatieresultaat over het eerste halfjaar positief.

- De hoogte van het uit te keren voorschotdividend is met ingang van het tweede kwartaal 2025 verhoogd van 5,5% naar 6,3% (per jaar).
- Op basis van de (gecorrigeerde) intrinsieke waarde (zie paragraaf 'Participanten' voor verdere toelichting) is de handelskoers met ingang van 1 juli 2025 vastgesteld op € 6.400 per participatie. Dit is een stijging van ruim 6,7% ten opzichte van de jaarcijfers 2024 (€ 6.000) en met name het resultaat van de gestegen waarde van de vastgoedportefeuille.

Vastgoedportefeuille

- Per 30 juni 2025 zijn alle projecten van het fonds opgeleverd en heeft het fonds 558 woningen in exploitatie. Het project Bergen op Zoom-Mazairac (20 woningen) is in juni 2025 opgeleverd.

- Voor de projecten in exploitatie heeft het fonds de jaarhuur met ingang van 1 juli 2025 geïndexeerd met:
 - Laagsegment 5,0%
 - Middensegment 4,8% (CPI+1%)
 - Hoogsegment 4,1% (CPI+0,3%)

De genoemde indexeringen vallen binnen de maximale huurverhogingen zoals deze door de overheid zijn vastgesteld.

- De bezettingsgraad van de woningportefeuille bleef stabiel: circa 99%. Er is nauwelijks sprake van leegstand.
- De waarde van de woningportefeuille is het eerste halfjaar met 5,9% gestegen. Dit komt met name door de gestegen huurprijzen in combinatie met de sterk gestegen leegwaarde (dit is de waarde van de woning op de particuliere koopmarkt zonder zittende huurder). De leegwaarde is – hoewel dit niet de daadwerkelijke taxatiewaarde betreft – namelijk een belangrijke aanname in de taxatie. Hierdoor is de woningportefeuille met bijna € 10 miljoen in waarde gestegen.
- De leegwaarde laat een gemiddelde waardeontwikkeling van ruim 5,7% zien ten opzichte van 31 december 2024. Het verschil tussen de leegwaarde en de beleggingswaarde (de marktwaarde in verhuurde staat) blijft als gevolg hiervan onverminderd hoog en bedraagt voor de gehele portefeuille meer dan 30%.
- Het fonds heeft in het eerste halfjaar vijf woningen verkocht en notarieel geleverd. Als gevolg van de hoge vraag vanuit de markt ligt de verkoopopbrengst significant boven de originele kostprijs. In het eerste halfjaar ligt de gemiddelde verkoopprijs ruim 60% boven het originele aankoopbedrag. De gerealiseerde verkoopopbrengst ligt ook boven de getaxeerde leegwaarde. Dit is circa 4% over de hele portefeuille van CLB.

Financiering

- Er is gedurende het eerste halfjaar een aantal leningen bij ING verlengd. Deze leningen zijn zowel langjarig (> 4 jaar) als ook kortlopend verlengd. De reden voor een kortlopende verlenging is dat er uitgepand wordt en de boeterente hiermee word geminimaliseerd, doordat er verplicht afgelost dient te worden bij uitpanden.
- Gezien de lage loan-to-value van het fonds is ING bereid om aanvullende financiering te verstrekken, waarmee het fonds verdere uitbreidingsmogelijkheden krijgt en het rendement geoptimaliseerd kan worden.
- Het fonds voldoet per 30 juni 2025 volledig aan zijn financiële bankconvenanten.

Fiscaliteit

- Met ingang van 1 januari 2025 zijn de fondsvoorwaarden aangepast en classificeert het fonds niet langer als fiscaal groenfonds. Aanleiding hiervoor is dat het fonds vanaf 1 januari 2025 niet langer het fbi-regime kan toepassen en de fiscale groenvoordelen voor groene beleggingen worden versoberd. Eind 2024 zijn de participanten hierover geïnformeerd.

Vooruitblik

- Op dit moment is CSC Governance B.V. aangesteld als bestuurder van de Stichting Bewaarder. Als gevolg van wijzigingen binnen de CSC Group worden de Nederlandse CSC-entiteiten geherstructureerd en zal CSC Governance B.V. haar werkzaamheden overdragen aan CSC Management (Netherlands) B.V.. Dit betreft uitsluitend een interne juridische wijziging. Het heeft verder geen impact op het fonds. De verwachting is dat de overdracht uiterlijk in het derde kwartaal wordt afgerond.
- Met ingang van 1 januari 2026 wordt de overdrachtsbelasting voor woningen (voor vastgoedbeleggers) verlaagd van 10,4% naar 8,0%. Deze aanpassing heeft (bij gelijkblijvende overige aannames) eenzelfde positieve effect op de waardering en zal zichtbaar zijn in de waardering vanaf 2026.
- De fundamenteën blijven er op lange termijn positief uitzien, waarbij de verwachting is dat zowel demografische als marktontwikkelingen zullen leiden tot een aanhoudende vraag naar huur- en koopwoningen. Deze verwachting, gecombineerd met de renteverwachting, biedt dan ook mogelijkheden om het fonds verder te optimaliseren door middel van nieuwe investeringen.

Baarn, 1 augustus 2025

CLB

2. Meerjarenoverzicht kerncijfers

(in x € 1.000)	H1 2025	2024	2023	2022	2021
Financiële positie					
Totaal eigen vermogen	106.660	96.646	87.632	99.353	110.471
Totale schuld aan kredietinstellingen	75.129	75.967	78.741	71.132	68.472
Totale vastgoedbeleggingen	180.099	171.004	156.251	164.146	164.963
Loan-to-value fonds	42%	44%	50%	48%	43%
Vastgoedbeleggingen					
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	180.099	164.220	153.840	162.890	148.480
Vastgoedbeleggingen in realisatie	-	6784	2.411	1.256	16.483
Aantal wooneenheden in exploitatie	558	543	548	549	482
Aantal wooneenheden in realisatie	-	20	20	20	67
Totaal	558	563	568	569	549
Aantal projecten	33	33	32	32	32
Verhuur					
Huurinkomsten	3.794	7.427	7.282	6.628	5.276
Exploitatielasten	-547	1.252	1.243	1.042	760
Exploitatielasten als % van de huurinkomsten	14,4%	16,9%	17,1%	15,7%	14,4%
Resultaat per participatie					
Aantal participaties (einde verslagperiode)	17.880	17.796	18.111	18.038	18.288
Intrinsieke waarde (in €)	5.966	5.431	4.838	5.508	6.041
Gecorrigeerde intrinsieke waarde (in €) ¹	6.410	5.909	5.346	5.834	6.320
Handelskoers (in €)	6.400 ²	6.000	5.300	5.900	6.300
Resultaat per participatie (in €)	679	888	-390	-253	922
Resultaat					
Netto resultaat	12.141	15.805	-7.071	-4.557	16.854

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 1 juli 2025.

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 2025 en een toelichting op de handelskoers per participatie.

Woningportefeuille per 30 juni 2025

Algemeen

De woningportefeuille van het fonds bestaat per 30 juni 2025 uit 558 woningen die allemaal opgeleverd en in exploitatie zijn.

Aantal woningen	558
Investerings, inclusief bijkomende kosten	137.461
Marktwaarde	180.099
Leegwaarde	238.508
Jaarhuur peildatum	7.984
Gemiddelde maandhuur	1.198
Gemiddeld bouwjaar	2019
BAR - op basis van investering	5,8%
BAR - op basis van marktwaarde	4,4%

Tabel 1: Overzicht vastgoedbeleggingen per 30 juni 2025

Ontwikkeling marktwaarde vastgoedbeleggingen

In het eerste halfjaar is de waarde van de vastgoedbeleggingen met 5,9% gestegen ten opzichte van 31 december 2024. Deze stijging wordt met name veroorzaakt doordat de rendementseisen in het eerste halfjaar verder zijn gedaald. Dit wordt enerzijds veroorzaakt door de stabiele kapitaalmarktrente in combinatie met de gestegen leegwaarde. Het bruto aanvangsrendement (BAR) ligt voor nieuwbouw (op primaire locaties) per eind Q1 2025 gemiddeld tussen 3,7% en 4,3%, terwijl dit per ultimo 2024 nog tussen 3,8% en 4,5% lag (bron: Capital Value). Dit is dus een daling van circa 2,5%. Dat heeft (bij gelijkblijvende overige aannames) eenzelfde positieve effect op de waardering.

De conclusie luidt daarmee dat de gemiddelde marktontwikkeling in het eerste halfjaar circa 2,5% positief is. De portefeuille van het fonds is in deze periode met 5,9% in waarde gestegen. Het effect zoals beschreven onder a, is hierbij uitgesloten. Het fonds presteert daarmee beter dan het marktgemiddelde. Dit heeft meerdere oorzaken:

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

Uitponen

De leegwaarde (de waarde van de woningen op de particuliere koopmarkt) bedraagt ruim € 238 miljoen. De waarde ligt daarmee ruim boven de beleggingswaarde. De leegwaarde van de vastgoedbeleggingen is in 2025 verder gestegen met 5,7% ten opzichte van 31 december 2024.

Het verschil tussen de beleggingswaarde en de leegwaarde wordt door het fonds gerealiseerd op het moment dat woningen uit de portefeuille individueel worden verkocht (uitponen).

Het fonds heeft over het eerste halfjaar vijf woningen verkocht en geleverd. In 2025 ligt de gemiddelde verkoopprijs ruim 62% boven de originele aankoopprijs. De gerealiseerde winst op deze verkopen (ten opzichte van de oorspronkelijk aankoopprijs) bedraagt bijna € 1 miljoen.

Huurindexatie

Voor de projecten in exploitatie heeft het fonds de jaarhuur met ingang van 1 juli 2025 geïndexeerd met:

- Laagsegment 5,0%
- Middensegment 4,8% (CPI + 1,0%)
- Hoogsegment 4,1% (CPI + 0,3%)

De genoemde indexeringen vallen binnen de maximale huurverhogingen zoals deze door de overheid zijn vastgesteld.

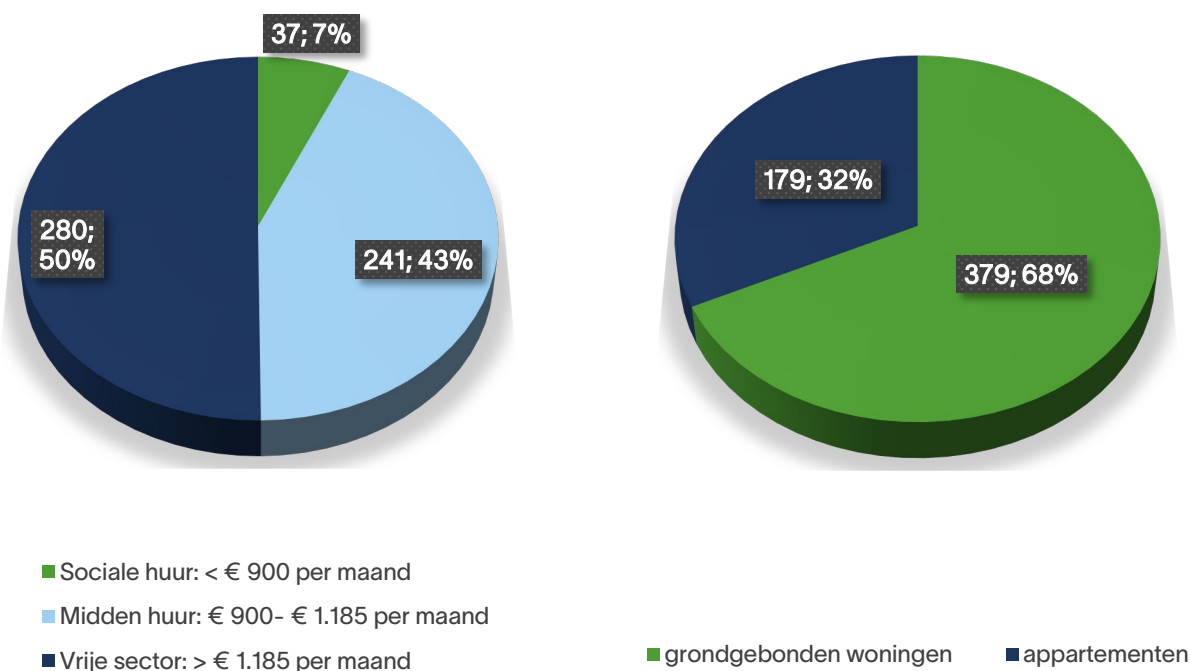
Voor het Middensegment is de indexatie vastgesteld op 4,8%. Wettelijk is 7,7% toegestaan op basis van de cao-loonontwikkeling + 1%. Voor het fonds geldt voor het grootste gedeelte van de huurcontracten de CPI van februari 3,8%. Dit percentage is met 1,0% vanuit het opslagbeding aangevuld tot 4,8%.

Voor het Hoogsegment is de indexatie vastgesteld op het maximum van 4,1%. De Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten, ook wel bekend als de Wet maximering, is een wet die de jaarlijkse huurverhoging in de vrije sector beperkt tot maximaal de inflatie plus 1%, of de cao-loonontwikkeling plus 1%, afhankelijk van welke factor lager is. De loonontwikkeling van december 2023 tot december 2024 was 6,7%. De inflatie van december 2023 tot december 2024 was 3,1%. Daardoor is de toegestane jaarlijkse huurverhoging vanaf 1 januari 2025 maximaal (3,1% inflatie + 1% =) 4,1% in de vrije sector. Voor het fonds geldt voor het grootste gedeelte van de huurcontracten de CPI van februari 3,8%. Dit percentage is met 0,3% vanuit het opslagbeding aangevuld tot het maximum van 4,1%.

Onderdeel van de huurovereenkomst is het huurprijswijzigingsbeding. Dit is een bepaling in de huurovereenkomst die contractueel de jaarlijkse huurprijsverhoging regelt, bestaande uit een indexerings (CPI)- en een opslagbeding.

Het grootste gedeelte van de huurovereenkomsten kent een opslagbeding van maximaal 5%. In nieuw af te sluiten huurovereenkomsten bij eerste verhuur of wederverhuur is het percentage van het opslagbeding verlaagd naar maximaal 3%, want de Hoge Raad (HR) heeft in november 2024 geoordeeld dat een opslagbeding van maximaal 3% in beginsel niet onredelijk is. Tot op heden heeft de HR niet geoordeeld dat een opslagbeding van maximaal 5% per definitie oneerlijk is. Op het moment dat de HR oordeelt dat het opslagbeding van maximaal 5% nietig wordt verklaard, kan dat mogelijk een negatieve impact hebben op het fonds. Opgemerkt dient te worden dat het fonds in het verleden geen opslag van 5% heeft toegepast.

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



Financiering

Het fonds heeft per 30 juni 2025 voor ruim € 75 miljoen aan beleggingsfinancieringen afgesloten en opgenomen. De beleggingsfinancieringen hebben een gewogen (resterende) looptijd van 2,1 jaar, met een gewogen gemiddelde rente van 2,4%. De aangetrokken financieringen geven – in combinatie met de huidige liquiditeiten in het fonds – voldoende basis en vertrouwen voor de dekking van de huidige openstaande verplichtingen. Daarmee is de continuïteit van het fonds gewaarborgd.

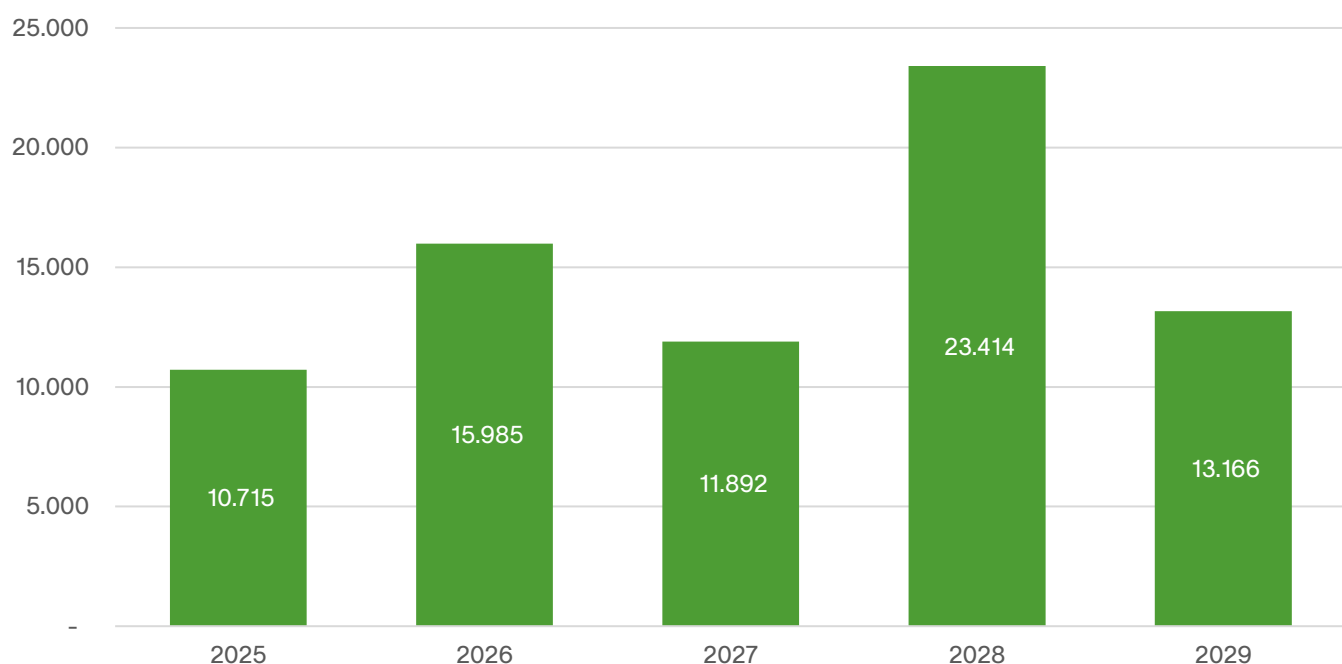
Gedurende het jaar heeft het fonds een aantal leningen, die per 1 juli 2025 vervallen, met een omvang van € 6,3 miljoen bij ING verlengd. Deze leningen zijn zowel langjarig (> 4 jaar) dan wel kortlopend verlengd. De reden voor een kortlopende verlenging is dat er ook in de komende jaren uitgepand wordt en de boeterente, doordat er verplicht afgelost dient te worden bij uitpanden, hiermee geminimaliseerd wordt.

(x € 1.000)	Totaal	Opgenomen financiering	Afgesloten - nog op te nemen financiering
Financiering met vaste rente	71.247	71.247	-
Financiering met variabele rente	3.925	3.925	-
Totaal per 30 juni 2025	75.172	75.172	-
Gewogen gemiddelde rente	2,4%	2,4%	-
Gewogen gemiddelde resterende looptijd (jr)	2,1	2,1	-
Marktwaaarde onderpand opgenomen financiering	171.475	171.475	-
Jaarhuur onderpand opgenomen financiering	7.579	7.579	-

Tabel 2: Overzicht financieringen per 30 juni 2025

In onderstaande figuur is de vervalkalender opgenomen van de financieringen per 30 juni 2025. Het fonds heeft de komende jaren meerdere leningen die (contractueel) aflopen. Deze leningen moeten worden geherfinancierd of afgelost. De beheerder is namens het fonds continu met de financiers in gesprek over de verlenging(en) en voorwaarden van deze leningen. Daarbij hebben financiers al de intentie uitgesproken deze leningen te willen verlengen en/of te herfinancieren.

De komende jaren zal ook aanvullend worden afgelost, doordat er bij het uitpanden van woningen een deel van de verkoopopbrengst wordt gebruikt voor aflossing. Daarnaast kan het fonds te maken hebben 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 **geen periodieke aflossing** verschuldigd.



Figuur 1: Vervalkalender financieringen per 30 juni 2025

Convenanten

Aan de hand van de financiële gegevens per 30 juni 2025 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 vervroegd af te lossen) in onderstaand overzicht opgenomen.

Stand per 30 juni 2025		
Stand convenanten opgenomen financiering	Norm	Actueel
Loan-to-value	Cash sweep: 65% Default: 75%	43,8%
Debt Yield	Cash sweep < 6,9% Default: ≤ 6,6%	8,6%
7-jaars Interest Rate Swap	Cash sweep: > 4,5%	2,3%
Gevoeligheidsanalyse convenanten		
Loan-to-value		
Cash sweep: bij daling marktwaarde van		36,1%
Default: bij daling marktwaarde van		44,6%
Debt yield		
Cash sweep: bij daling jaarhuur van		23,7%
Default: bij daling jaarhuur van		27,0%

Tabel 3: Toetsing bankconvenanten per 30 juni 2025

Op fondsniveau bedraagt de hoogte van de LTV 42%. 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 2025 € 5.966 (31 december 2024: € 4.531). Per 30 juni 2025 zijn er 17.880 participaties uitgegeven, inclusief het stockdividend dat in het verleden is toegekend.

Om de handelskoers te bepalen is een positieve correctie van € 445 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 € 6.410 (31 december 2024: € 5.909) per participatie.

De handelskoers is per 1 juli 2025 vastgesteld op € 6.400. Ten opzichte van de handelskoers van januari 2025 (€ 6.000) is dit een stijging van 6,7%. Onderstaand volgt een overzicht met het verloop van de (ongecorrigeerde) intrinsieke waarde per participatie:

	Mutatie	Mutatie (totaal)	in %
Intrinsieke waarde per 31 december 2024		5.431	
Netto exploitatieresultaat (inclusief uitponden)	139		
Uitgekeerd voorschotdividend	-147		
Ongedekt voorschotdividend		-8	-0,1%
Ongerealiseerde waardeveranderingen		549	10,1%
Afschrijving geactiveerde fondskosten		-6	-0,1%
Intrinsieke waarde per 30 juni 2025 ³		5.966	

Tabel 4: Ontwikkeling intrinsieke waarde (per participatie) in 2025

De intrinsieke waarde per participatie is in 2025 gestegen. Dit komt door de volgende omstandigheden:

- Het fonds heeft alle woningen in exploitatie genomen. Daarnaast is er sinds 2024 gestart met uitponden. De uitgekeerde dividenden worden daardoor nagenoeg volledig gedekt vanuit het gerealiseerde exploitatieresultaat inclusief uitponden (impact: -0,1% op intrinsieke waarde).
- Stijging waarde woningportefeuille (impact: +10,1% op intrinsieke waarde). De portefeuille is per 30 juni 2025 extern getaxeerd. De waarde van de portefeuille is ten opzichte van de waardering per 31 december 2024 met name gestegen als gevolg van de gestegen huurprijzen en gestegen leegwaarde (de waarde van de woningen op de particuliere koopmarkt). Dit laatste is een belangrijke aanname in de waardering van de portefeuille, hoewel de portefeuille wordt gewaardeerd in verhuurde staat. Ook in dit geval houdt een taxateur namelijk rekening met verkopen die afhankelijk zijn van de verwachte mutatiegraad. Het verschil tussen de beleggingswaarde en de leegwaarde wordt door het fonds gerealiseerd op het moment dat woningen uit de portefeuille individueel worden verkocht (uitponden).
- De kosten voor oprichting en emissies zijn niet direct in mindering gebracht op het resultaat in het jaar waarin de activiteiten plaatsvonden (impact: -0,1% 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 cq. de intrinsieke waarde van het fonds.

³ De intrinsieke waarde is gebaseerd op de (ongecontroleerde) halfjaarcijfers 2025 en vóór de (positieve) correctie overdrachtsbelasting, die voor de bepaling van de handelskoers op de intrinsieke waarde wordt toegepast.

Voornaamste risico's en onzekerheden

Het fonds kent een aantal inherente risico's. Deze liggen met name in de structuur van de externe financieringen (het renterisico), de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt en daarmee de marktwaaarde van de beleggingen in exploitatie en in realisatie (het marktrisico). Daarnaast speelt in beperkte mate een kredietrisico bij huurders.

Markt- en strategisch risico

- Het risico bestaat dat economische indicatoren (zoals groei en werkgelegenheid) verslechteren. Dat kan tot gevolg hebben dat de waarde en de rentabiliteit van de portefeuille afneemt. Dit kan leiden tot een afnemende vraag naar woningen met een mogelijke waardedaling tot gevolg, hetgeen leidt tot een waardedaling van de participaties. Onder het marktrisico wordt ook begrepen het risico op perioden die zich kenmerken door uitzonderlijke marktomstandigheden of grote onrust op de diverse markten. Deze uitzonderlijke marktomstandigheden of grote onrust kunnen tot gevolg hebben dat vraag naar (delen van) de portefeuille afneemt, waardoor de waarde sterk terugloopt.
- Het fonds maakt daarnaast gebruik van externe financiering. Negatieve waardeontwikkelingen kunnen daardoor versterkt doorwerken in de resultaten van het fonds.

Exploitatie- en operationeel risico

- Huurders kunnen in betalingsproblemen komen en/of failliet gaan. Ook kan een huurovereenkomst eindigen door opzegging van de huur. Als een huurovereenkomst afloopt, zal zo spoedig mogelijk een nieuwe huurder worden gezocht. Tenzij die nieuwe huurder is gevonden, kan beëindiging van een huurovereenkomst leiden tot lagere huurinkomsten, een lagere (verkoop)waarde van de objecten en daarmee tot een negatief effect op het rendement voor de participanten.

Renterisico

- Renterisico is het risico dat de toekomstige kasstromen van een financieel instrument zullen fluctueren als gevolg van veranderingen in de marktrente. De blootstelling van het fonds aan het risico van veranderingen in de marktrente heeft voornamelijk betrekking op de langlopende schulden aan kredietinstellingen van het fonds met een variabele rente.
- Het fonds dient te allen tijde te voldoen aan de verplichtingen uit de afgesloten leningen, waaronder het LTV-convenant met een maximum van 70% en een debt yield van minimaal 5,5%.

Herfinancieringsrisico

- Bij het aflopen van de juridische looptijd van de bestaande financiering(en) dient deze te worden afgelost (doorgaans met een nieuwe financiering). Bij afloop van de juridische looptijd dient een nieuwe financiering te worden overeengekomen en bestaat het risico dat deze niet kan worden gevonden en/of dat er gewijzigde voorwaarden door de financier worden gesteld.

Kasstroom- en liquiditeitsrisico

- De beheerder bewaakt de liquiditeitspositie door middel van opvolgende liquiditeitsprognoses. De beheerder ziet erop toe dat voor de onderneming steeds voldoende liquiditeiten beschikbaar zijn om aan de verplichtingen te kunnen voldoen en dat tevens voldoende financiële ruimte onder de beschikbare faciliteiten beschikbaar blijft om steeds binnen de gestelde leningconvenanten te blijven.

Risicomanagement

- De beheerder volgt dagelijks de geldstromen, de dekking van de rentelasten, de verhouding tussen financiering en het totale vermogen en de looptijden van de rentedragende verplichtingen in relatie tot de ratio's van het financiële beleid. Eventuele risico's met betrekking tot solvabiliteit, liquiditeit, rente, marktprijzen en wijzigingen in wet- en regelgeving worden gemonitord. Zodoende kunnen potentiële toekomstige risico's vroegtijdig worden gemitigeerd.
- Doordat het fonds alleen belegt in Nederlandse huurwoningen en alle transacties zodoende in euro's plaatsvinden, hebben valutarisico's geen impact op het fonds. Huurders worden vooraf beoordeeld op hun kredietwaardigheid en betrouwbaarheid. Er zijn interne procedures rond de incasso van huurvorderingen en de opvolging daarvan.
- Renterisico's worden beperkt door de combinatie van langlopende financieringen en verschillende renteherzienings-data. Daardoor profiteert het fonds voor de afgesloten financieringen van de lage financieringsrente. Op de lange termijn is een gemiddelde financieringsrente verschuldigd.
- De beleggingen in de woningportefeuille van het fonds zijn onderhevig aan marktinvloeden rond de waarde van de beleggingen en de markthuurl. Monitoring van veranderingen in wet- en regelgeving en fiscaliteit

speelt daarom ook een belangrijke rol bij het risicomanagement. Monitoring van wetgeving vindt plaats in samenwerking met de (externe) compliance officer. Het overleg, de bevindingen en de voortgang leggen we vast in de risicorapportage. Door de woningportefeuille actief te beheren worden de risico's dagelijks beoordeeld. Daardoor is het mogelijk om tijdig op veranderende marktomstandigheden in te spelen. Het fonds investeert niet in effecten of andere financiële instrumenten.

- De beheerder heeft een risico control-framework en een SIRA (Systematische Integriteit Risico Analyse). Aan de hand daarvan worden de risico's inzichtelijk gemaakt in de risicorapportage per kwartaal. Deze rapportage wordt gedeeld met de AIFMD Bewaarder, de Raad van Commissarissen en de bestuurders. Noch uit deze rapportages noch uit de verrichte werkzaamheden door Stichting Bewaarder en de AIFMD Bewaarder kwamen materiële tekortkomingen naar voren.

Baarn, 1 augustus 2025

CLB



Halfjaarcijfers

Geen accountantscontrole toegepast

1. Geconsolideerde balans per 30 juni 2025

Voor resultaatbestemming

		30 juni 2025	31 december 2024
		€	€
ACTIVA			
<i>Beleggingen</i>			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	5.1	180.099.000	164.220.000
Vastgoedbeleggingen in realisatie	5.2	-	6.783.900
		180.099.000	171.003.900
<i>Vorderingen</i>			
Debiteuren		-	24.682
Overlopende activa		536.232	500.587
		536.232	525.269
<i>Overige activa</i>			
Geactiveerde fondskosten		195.295	356.713
Geactiveerde exploitatiekosten		72.132	96.561
Liquide middelen		3.849.975	3.469.271
		4.117.402	3.922.545
Totaal activa		184.752.633	175.451.714
PASSIVA			
<i>Eigen vermogen</i>			
Gestort kapitaal		17.879.749	17.796.466
Agioreserve		72.868.839	72.452.421
Wettelijke reserve		195.295	356.713
Herwaarderingsreserve		42.652.784	33.652.019
Egalisatiereserve		-30.238.801	-33.668.456
Overige reserve		-8.839.346	-9.748.671
Onverdeeld resultaat		12.141.024	15.805.408
	5.3	106.659.544	96.645.900
Langlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen		54.409.419	58.047.113
Kortlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen		20.719.789	17.919.607
Waarborgsommen		954.064	949.807
Crediteuren		631.265	553.249
Belastingen		84.007	125.407
Overige schulden en overlopende passiva		1.294.545	1.210.631
		23.683.670	20.758.701
Totaal passiva		187.752.633	175.451.714

2. Geconsolideerde winst- en verliesrekening

		H1 2025	H1 2024
		€	€
Opbrengsten			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten		3.794.480	3.681.067
Exploitatiekosten		-546.725	-597.899
		3.247.755	3.083.168
Gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen		786.176	1.621.926
Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen		9.810.680	6.375.027
Totaal opbrengsten		13.844.611	11.080.121
Lasten			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	6.1	622.213	612.024
Afschrijving op fondskosten		161.418	256.672
Netto rentelasten leningen		912.921	1.128.415
Bankrente en -kosten		7.035	5.509
Totaal lasten		1.703.587	2.002.620
Resultaat voor winstdeling		12.141.024	9.077.501
Winstdeling beheerder		-	-
Resultaat na winstdeling		12.141.024	9.077.501
Belastingen		-	9.000
Resultaat na belastingen		12.141.024	9.068.501

3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht

	H1 2025	H1 2024
	€	€
Beleggingsactiviteiten		
Resultaat na belastingen	12.141.024	9.068.501
Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	-9.810.680	-6.375.027
Aankopen van beleggingen	-604.024	-4.452.773
Verkopen van beleggingen	1.319.604	1.621.926
Mutatie geactiveerde fondskosten	161.418	256.672
Mutatie geactiveerde exploitatiekosten	24.429	33.513
Ontvangen waarborgsommen huur	4.257	-33.084
Mutaties in werkkapitaal:		
- Mutaties debiteuren	24.682	8.017
- Mutaties belastingen	-41.400	10.500
- Mutaties overlopende activa	-35.644	59.894
- Mutaties crediteuren	83.914	-133.444
- Mutaties overige schulden en overlopende passiva	78.016	-68.543
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	3.345.596	-3.847
Financieringsactiviteiten		
Uitgifte participaties	336.000	742.400
Inkoop participaties	-48.423	-631.334
Aflossingen langlopende schulden	-844.810	-1.685.843
Afschrijving afsluitprovisie langlopende schulden	7.298	12.800
Uitgekeerd voorschotdividend	-2.414.958	-2.291.823
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.964.893	-3.853.800
Mutatie liquide middelen	380.704	-3.857.647
Stand per 1 januari	3.469.271	11.532.500
Stand per 30 juni	3.849.975	7.674.854

4. Toelichting op de halfjaarcijfers

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, 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. Het fonds is vanaf 1 januari 2025 aangemerkt als een transparant fonds voor gemene rekening.

Dit halfjaarverslag heeft betrekking op de verslagperiode 1 januari 2025 tot en met 30 juni 2025. De bedragen in dit halfjaarverslag 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 overeenkomstig de door de wetgever opgestelde modellen ten behoeve van de jaarrekening voor beleggingsentiteiten en is in overeenstemming met Titel 9 van Boek 2 van het Nederlands Burgerlijk Wetboek (BW), de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de jaarrekening vereisten van de Wet op het financieel toezicht (Wft). De grondslagen komen overeen met de grondslagen opgenomen in de jaarrekening 2024, 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.

4.3 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 2025	31 december 2024
Stand begin boekjaar	164.220.000	153.840.000
Overboekingen van vastgoedbeleggingen in realisatie	7.387.925	3.490.171
Verkopen	- 1.319.604	- 3.691.883
Mutatie ongerealiseerde waardeverandering verkopen	-222.896	-1.060.109
Ongerealiseerde waardeveranderingen (bestaande projecten)	8.797.500	11.741.992
Ongerealiseerde waardeveranderingen (nieuwe projecten)	1.236.075	-100.171
Subtotaal	15.879.000	10.380.000
Stand einde boekjaar	180.099.000	164.220.000

De vastgoedbeleggingen van het fonds worden per halfjaar getaxeerd door een onafhankelijke externe taxateur. De waardering per 30 juni 2025 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 2025 geen wijzigingen plaatsgevonden in de waarderingsmethodiek ten opzichte van het voorgaand jaar. Het saldo van € 10.033.575 aan ongerealiseerde waardeveranderingen bestaat uit € 10.183.575 aan positieve en voor € 150.000 aan negatieve waardeveranderingen.

Het cumulatieve saldo van (positieve) herwaarderingen bedraagt per 30 juni 2025 € 42.637.642 (2024: € 33.551.878).

5.2. Vastgoedbeleggingen in realisatie

	30 juni 2025	31 december 2024
Stand begin boekjaar	6.783.900	2.410.678
Investerings	604.024	7.374.193
Overboekingen naar vastgoedbeleggingen in exploitatie	-7.387.925	-3.490.171
Ongerealiseerde waardeveranderingen	-	489.200
Subtotaal	-6.783.900	4.373.222
Stand einde boekjaar	-	6.783.900

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 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 zijn geen vastgoedbeleggingen in realisatie per 30 juni 2025.

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 2025	17.796.466	72.452.421	356.713	33.652.019	-33.668.456	-9.748.671	15.805.408	96.645.900
Resultaatverdeling	-	-	-	-	6.056.737	9.748.671	-15.805.408	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	-	-	-	12.141.024	12.141.024
Uitgegeven participaties	56.000	280.000	-	-	-	-	-	336.000
Uitgekeerd stock dividend	35.354	176.770	-	-	-212.124	-	-	-
Uitgekeerd voorschotdividend	-	-	-	-	-2.414.958	-	-	-2.414.958
Mutatie wettelijke reserve	-	-	-161.418	-	-	161.418	-	-
Mutatie herwaarderings-reserve	-	-	-	9.000.764	-	-9.000.764	-	-
Terugkoop participaties	-8.071	-40.352	-	-	-	-	-	-48.423
30 juni 2025	17.879.749	72.868.839	195.295	42.652.784	-30.238.801	-8.839.346	12.141.024	106.659.544

	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
30 juni 2024	18.170.240	74.209.158	600.310	29.495.224	-31.188.146	-5.835.472	9.068.501	94.519.815

5.4. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Per 30 juni 2025 heeft het fonds geen investeringsverplichtingen uitstaan.

6. Toelichting op de winst- en verliesrekening

6.1. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

	H1 2025	H1 2024
Beheervergoeding	521.000	484.276
Accountantskosten	-498	481
Bestuurskosten Stichting Bewaarder	40.237	40.362
Advieskosten	8.453	8.689
Taxatiekosten	1.178	28.973
Algemene administratiekosten	33.719	29.557
Toezichtkosten AIFMD Bewaarder	13.461	13.461
Notariskosten	2.554	3.942
Overige kosten	2.109	2.283
Totaal	622.213	612.024

Baarn, 1 augustus 2025

CLB

7. Enkelvoudige balans per 30 juni 2025

Voor resultaatbestemming

	30 juni 2025	31 december 2024
ACTIVA	€	€
<i>Beleggingen</i>		
Financiële vaste activa	84.310.796	75.058.306
<i>Vorderingen</i>		
Vorderingen op groepsmaatschappijen	22.600.065	21.885.271
Overlopende activa	-	35.199
	22.600.065	21.920.470
<i>Overige activa</i>		
Geactiveerde fondskosten	195.295	356.713
Liquide middelen	2.035.290	1.688.530
	2.230.585	2.045.243
Totaal activa	109.141.446	99.024.019
PASSIVA		
<i>Eigen vermogen</i>		
Gestort kapitaal	17.879.738	17.796.455
Agioreserve	72.868.838	72.452.421
Wettelijke reserve	195.295	356.713
Herwaarderingsreserve	42.652.783	33.652.019
Egalisatiereserve	30.238.801	33.668.456
Overige reserve	-8.839.346	-9.748.671
Onverdeeld resultaat	12.141.024	15.805.408
	106.659.533	96.645.889
<i>Kortlopende schulden</i>		
Crediteuren	409	21.860
Schulden groepsmaatschappijen	1.185.205	1.185.205
Overige schulden en overlopende passiva	1.296.299	1.171.065
	2.481.913	2.378.130
Totaal passiva	109.141.446	99.024.019

8. Enkelvoudige winst- en verliesrekening

	H1 2025	H1 2024
	€	€
Opbrengsten		
Opbrengsten uit beleggingen		
Opbrengsten financiële vaste activa	2.539.793	2.563.239
Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	9.827.490	6.866.905
Overige bedrijfsopbrengsten	-	-
Totaal opbrengsten	12.367.283	9.430.144
Lasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	62.940	103.950
Afschrijving op fondskosten	161.418	256.672
Bankrente en -kosten	1.901	1.022
Totaal lasten	226.259	361.644
Resultaat	12.141.024	9.068.500

9. Enkelvoudig kasstroomoverzicht

	H1 2025	H1 2024
	€	€
Beleggingsactiviteiten		
Resultaat	12.141.024	9.068.500
Aflossing winstdelende leningen	575.000	
Mutatie winstdeling	-9.827.490	-5.172.262
Mutatie rekening courant	-714.793	-9.350.882
Mutatie geactiveerde fondskosten	161.418	256.672
Mutaties in werkkapitaal:		
- Mutaties overlopende activa	35.198	7.232
- Mutaties crediteuren	-21.451	-12.227
- Mutaties overige schulden en overlopende passiva	125.235	23.804
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	2.474.141	-5.179.163
Financieringsactiviteiten		
Uitgifte participaties	336.000	742.400
Inkoop participaties	-48.423	-631.334
Uitgekeerd voorschotdividend	-2.414.958	-2.291.823
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.127.381	-2.180.757
Mutatie liquide middelen	346.760	-7.359.920
Stand per 1 januari	1.688.530	9.214.294
Stand per 30 juni	2.035.290	1.854.374

Bijlage 1 - Overzicht portefeuille per 30 juni 2025

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	11	Grondgebonden	2016
Meppel	Nieuwveense landen	7	Grondgebonden	2017
Tholen	Veste Tuin	6	Grondgebonden	2017
Waddinxveen	Park Triangel	18	Grondgebonden	2017
Landerd-Zeeland	Repelakker	22	Grondgebonden	2017
Steenwijk-Tuk	Bergstein	13	Grondgebonden	2017
Molenhoek	Het Buitenerf	8	Grondgebonden	2017
Swalmen	De Kolk	14	Grondgebonden	2017
Oijen	Mooijen	6	Grondgebonden	2018
Ewijk	't Hof van Campe	12	Grondgebonden	2018
Schiedam	Park Harga	28	Grondgebonden	2018
Arnhem	Schuytgraaf	19	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	10	Grondgebonden	2024
Bergen op Zoom	Mazairac	20	Appartementen	2025

Bijlage 2a –Balans samengevoegde werkmaatschappijen

Voor resultaatbestemming

	30 juni 2025	31 december 2024
ACTIVA	€	€
<i>Beleggingen</i>		
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	180.099.000	164.220.000
Vastgoedbeleggingen in realisatie	-	6.783.900
	180.099.000	171.003.900
<i>Vorderingen</i>		
Debiteuren	-	24.682
Overlopende activa	536.232	465.389
	536.232	490.071
<i>Overige activa</i>		
Geactiveerde exploitatiekosten	72.132	96.561
Liquide middelen	1.814.684	1.780.741
	1.886.816	1.877.302
Totaal activa	182.522.048	173.371.273
PASSIVA		
<i>Eigen vermogen</i>		
Gestort kapitaal	11	11
Herwaarderingsreserve	42.262.784	33.652.019
Overige reserve	-52.924.925	-54.490.215
Onverdeeld resultaat	9.827.490	10.566.054
	-444.640	-10.272.130
Langlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	54.409.419	58.047.113
Winstdelende leningen	70.304.286	70.879.286
	124.713.705	128.926.399
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	20.719.789	17.919.607
Schulden aan groepsmaatschappijen	21.414.855	20.700.064
Waarborgsommen	954.064	949.807
Crediteuren	630.856	531.389
Belastingen	84.007	125.407
Overige schulden en overlopende passiva	14.449.412	14.490.731
	58.252.983	54.717.005
Totaal passiva	182.522.048	173.371.273

Bijlage 2b – Winst- en verliesrekening samengevoegde werkmaatschappijen

	30 juni 2025	H1 2024
	€	€
Opbrengsten		
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengsten	3.794.480	3.681.067
Exploitatiekosten	-546.725	-597.899
	3.247.755	3.083.168
Gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	786.176	1.621.926
Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	9.810.680	6.375.027
Totaal opbrengsten	13.844.611	11.080.121
Lasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	559.273	508.074
Netto rentelasten leningen	3.452.559	3.691.654
Bankrente en -kosten	5.289	4.488
Totaal lasten	4.017.121	4.204.216
Resultaat voor winstdeling	9.827.490	6.875.905
Winstdeling Groenwoningen Fonds	-	-
Winstdeling beheerder	-	-
	-	-
Resultaat voor belasting	9.827.490	6.875.905
Belasting	-	9.000
Resultaat na belasting	9.827.490	6.866.905

Groenwoningen Fonds



Credit Linked Beheer B.V.
Lt. Gen. van Heutszlaan 10
3743 JN Baarn, Nederland
085 - 007 25 00

info@clbeheer.nl
www.clbeheer.nl