

NOVA Woningfonds

Halfjaarverslag 2025

Geen accountantscontrole toegepast



Inhoudsopgave

Pagina

1.	Ontwikkelingen eerste halfjaar 2025	3
2.	Meerjarenoverzicht kerncijfers	5
3.	Verslag van de beheerder	6
	Halfjaarcijfers	10
1.	Balans per 30 juni 2025	11
2.	Winst- en verliesrekening	12
3.	Kasstroomoverzicht.....	13
4.	Toelichting op de halfjaarcijfers	14
5.	Toelichting op de balans	15
6.	Toelichting op de winst- en verliesrekening.....	17
	Bijlage 1 - Overzicht portefeuille per 30 juni 2025	18

1. Ontwikkelingen eerste halfjaar 2025

Voor u ligt het halfjaarverslag over 2025 van NOVA Woningfonds. 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

NOVA Woningfonds in het kort:

Huren verhoogd en ontwikkeling van de woningportefeuille

Algemeen

- Het resultaat van het fonds over het eerste halfjaar is € 163.000 positief. Dit resultaat komt volledig uit de exploitatie, aangezien de woningportefeuille in het eerste halfjaar niet extern getaxeerd is.
- De hoogte van het uit te keren voorschotdividend blijft gehandhaafd op 3,5% (per jaar).
- Conform het prospectus wordt de woningportefeuille in het eerste halfjaar niet extern getaxeerd. De handelskoers blijft daarom ongewijzigd op € 4.750. Voor verdere toelichting over de ontwikkeling van intrinsieke waarde verwijzen we naar paragraaf 'Participanten'.

Vastgoedportefeuille

- Per 30 juni 2025 heeft het fonds 26 woningen in exploitatie en 1 in realisatie. De gehele portefeuille is daarmee nagenoeg in exploitatie.
- In het eerste halfjaar heeft het fonds 1 woning aangekocht in het project Oss-Rosso. De verwachting is dat deze woning eind 2027 wordt opgeleverd.
- De bezettingsgraad van de woningportefeuille bleef stabiel. Er is geen leegstand.

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

Vooruitblik

- In juni is er in de (tweede) participantenvergadering formeel goedkeuring verleend om externe financiering toe te voegen aan het fonds. De beheerder is op dit moment met meerdere financiers in gesprek over de invulling hiervan.
- 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 en 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

(x € 1.000)	H1 2025	2024	2023
Financiële positie			
Totaal eigen vermogen	9.833	9.784	9.327
Totale vastgoedbeleggingen	8.454	8.390	4.801
Vastgoedbeleggingen			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	8.390	8.390	2.380
Vastgoedbeleggingen in realisatie	64	-	2.421
Aantal wooneenheden in exploitatie	26	26	8
Aantal wooneenheden in realisatie	1	-	18
Totaal	27	26	26
Aantal projecten	3	2	2
Verhuur			
Huurinkomsten	247	143	63
Exploitatielasten	22	21	6
Exploitatielasten als % van huurinkomsten	9,0%	14,4%	9,0%
Resultaat per participatie			
Aantal participaties (einde verslagperiode)	2.172	2.157	2.132
Intrinsieke waarde (in €)	4.526	4.536	4.375
Gecorrigeerde intrinsieke waarde (in €) ¹	4.626	4.644	4.490
Handelskoers (in €)	4.750 ²	4.750	4.600
Resultaat per participatie	75	334	-455
Resultaat			
Netto resultaat	163	721	-971

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 januari 2025.

3. Verslag van de beheerder

In deze paragraaf vindt u een beschrijving van de ontwikkeling van 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 27 woningen waarvan er 26 zijn opgeleverd en 1 in aanbouw.

	Totaal	Exploitatie	Realisatie
Aantal woningen	27	26	1
Investerings, inclusief bijkomende kosten	8.792	8.388	404 ³
Marktwaarde ⁴	8.794	8.390	404 ⁵
Leegwaarde	10.476	10.020	456
Jaarhuur peildatum	405	387	18 ⁶
Gemiddelde maandhuur	1.202	1.191	1.476
Gemiddeld bouwjaar	-	2023	
BAR - op basis van investering	4,6%	4,6%	-
BAR - op basis van marktwaarde	4,6%	4,6%	-

Tabel 1: Overzicht vastgoedbeleggingen per 31 december 2024

Het fonds heeft per 30 juni 2025 26 woningen in exploitatie (2024: 26) met een totale jaarhuur van € 0,4 miljoen. Deze portefeuille heeft een beleggingswaarde (marktwaarde in verhuurde staat) van € 8,4 miljoen. De leegwaarde (de waarde van de woningen op de particuliere koopmarkt) is € 10,0 miljoen.

In 2025 is het project Oss-Rosso (1 woning) aangekocht en aan de portefeuille toegevoegd. Deze woning wordt naar verwachting eind 2027 opgeleverd.

Huurindexatie

Voor het Middensegment is de indexatie per 1 juli 2025 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% en 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 en bestaat 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

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

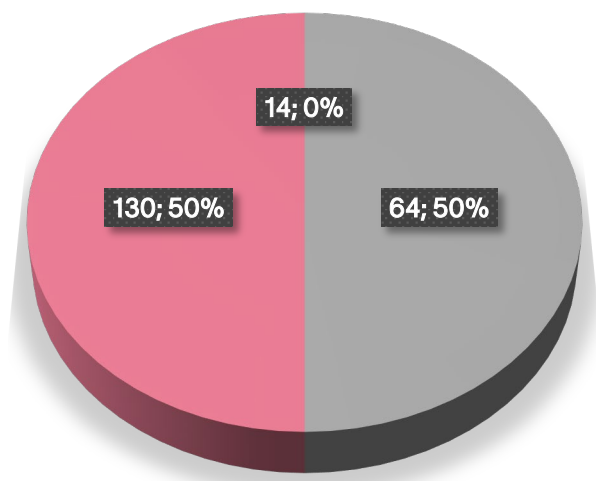
⁴ Conform het prospectus wordt de woningportefeuille in het eerste halfjaar niet extern getaxeerd. De gehanteerde markt- en leegwaarde is gebaseerd op de taxatierapporten met peildatum 31 december 2024.

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 hierop nog in mindering gebracht.

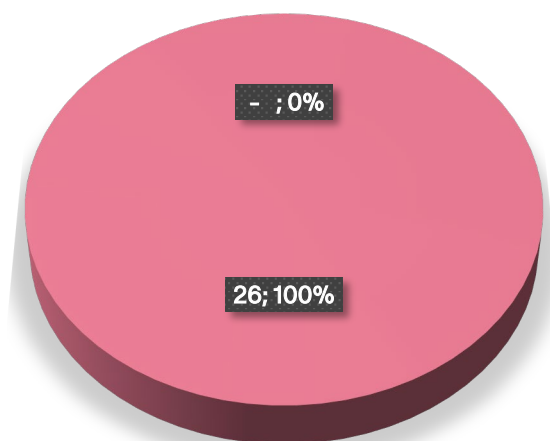
⁶ Dit betreft de getaxeerde jaarhuur per 30 juni 2025.

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 dan 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.

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



- Sociale huur: < € 900 per maand
- Midden huur: € 900- € 1.185 per maand
- Vrije sector: > € 1.185 per maand



- grondgebonden woningen
- appartementen

Participanten

Ontwikkeling intrinsieke waarde

De (ongecorrigeerde) intrinsieke waarde per participatie bedraagt per 30 juni 2025 € 4.526. (31 december 2024: € 4.536). Per 30 juni 2025 zijn er 2.172 participaties uitgegeven, inclusief het stockdividend dat in het afgelopen jaar is toegekend.

Om de handelskoers te bepalen is een positieve correctie van € 100 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 € 4.626 (31 december 2024: € 4.644) per participatie.

De handelskoers is sinds 1 januari 2025 vastgesteld op € 4.750. De handelskoers wordt gehandhaafd.

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

	Mutatie	Mutatie (totaal)	in %
Intrinsieke waarde per 31 december 2024		4.536	
Netto exploitatieresultaat (inclusief uitponden)	105		
Uitgekeerd voorschotdividend	-87		
Ongedekt voorschotdividend		18	0,4%
Ongerealiseerde waardeveranderingen		-	-
Afschrijving geactiveerde fondskosten		-28	-0,6%
Intrinsieke waarde per 30 juni 2025⁷		4.526	

Tabel 2: Ontwikkeling intrinsieke waarde (per participatie) in 2025

De intrinsieke waarde per participatie (€ 4.526) is licht gedaald. Dit is een gevolg van de volgende omstandigheden:

- De vastgoedbeleggingen zijn niet extern getaxeerd sinds 31 december 2024. De positieve waardeontwikkeling van het eerste halfjaar – zoals waargenomen bij de overige door CLB beheerde fondsen – is daarom nog niet tot uiting gekomen in de intrinsieke waarde.
- De kosten voor oprichting en emissies zijn niet direct in mindering gebracht op het resultaat in het jaar waarin de activiteiten plaatsvonden (impact: -0,6% op intrinsieke waarde). Deze kosten zijn geactiveerd. Ze worden over vijf jaar afgeschreven. Het resultaat wordt daardoor dus gedurende vijf jaar negatief beïnvloed. Na 2028 heeft dit geen invloed meer op het resultaat cq. de intrinsieke waarde van het fonds.

⁷ 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 ontwikkelingen op de vastgoedmarkt en daarmee de marktwaarde 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 tevens 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 en daarmee de waarde sterk terugloopt.

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.

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.

Risicomanagement

- De beheerder volgt dagelijks de geldstromen. Eventuele risico's met betrekking tot solvabiliteit, liquiditeit, rente, marktprijzen en wijzigingen in wet- en regelgeving worden gemonitord, zodat potentiële toekomstige risico's vroegtijdig kunnen 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.
- De beleggingen in de woningportefeuille van het fonds zijn onderhevig aan marktinvoeden rond de waarde van de beleggingen en de markthuur. 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, zodat het mogelijk is 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. Balans per 30 juni 2025

Voor resultaatbestemming

		30 juni 2025	31 december 2024
ACTIVA			€
<i>Beleggingen</i>			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	5.1	8.390.000	8.390.000
Vastgoedbeleggingen in realisatie	5.2	63.918	-
		8.453.918	8.390.000
<i>Vorderingen</i>			
Debiteuren		-	591
Overlopende activa		47.647	61.485
		47.647	62.076
<i>Overige activa</i>			
Geactiveerde fondskosten		331.387	394.773
Geactiveerde exploitatiekosten		24.487	27.208
Liquide middelen		1.299.593	1.248.904
		1.655.467	1.670.885
Totaal activa		10.157.032	10.122.961
PASSIVA			
<i>Eigen vermogen</i>			
Gestort kapitaal		10.862.102	10.782.829
Agioreserve		-13.605	-9.641
Wettelijke reserve		331.387	394.773
Herwaarderingsreserve		279.542	279.542
Egalisatiereserve		-1.852.856	-2.232.917
Overige reserve		63.386	-151.871
Onverdeeld resultaat		163.277	721.062
	5.3	9.833.233	9.783.777
Reservering winstdeling projecten		18.587	18.587
Kortlopende schulden			
Waarborgsommen		44.638	42.875
Crediteuren		172.157	4.928
Overige schulden en overlopende passiva		88.418	272.794
		305.212	320.597
Totaal passiva		10.157.032	10.122.961

2. Winst- en verliesrekening

		H1 2025	H1 2024
			€
Opbrengsten			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten		247.132	63.103
Exploitatiekosten		-22.037	-7.271
		225.095	55.833
Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen			
Ongerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen		-	92.908
Reservering winstdeling beheerder		-	-
		-	92.908
Totaal opbrengsten		255.095	148.741
Lasten			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	6.1	32.079	28.655
Afschrijving op fondskosten		63.386	63.526
Bankrente en -kosten		-33.647	315
Totaal lasten		61.818	92.496
Resultaat		163.277	56.245

3. Kasstroomoverzicht

	H1 2025	H1 2024
		€
Beleggingsactiviteiten		
Resultaat	163.277	56.245
Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	-	-92.908
Aankopen van beleggingen	-63.918	-1.584.578
Mutatie geactiveerde fondskosten	63.386	63.526
Mutatie geactiveerde exploitatiekosten	2.721	
Ontvangen waarborgsommen huur	1.763	-
Mutaties in werkkapitaal:		
- Mutaties debiteuren	592	92.033
- Mutaties overlopende activa	13.837	2.679
- Mutaties crediteuren	167.229	984.845
- Mutaties overige schulden en overlopende passiva	-184.377	-12.865
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	164.510	-491.023
Financieringsactiviteiten		
Uitgifte participaties	33.596	64.400
Inkoop participaties	-5.096	-32.393
Uitgekeerd voorschotdividend	-142.321	-143.293
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-113.821	-111.286
Mutatie liquide middelen	50.689	-602.310
Saldo per 1 januari	1.248.904	3.996.702
Stand per 30 juni	1.299.593	3.394.392

4. Toelichting op de halfjaarcijfers

4.1 ALGEMEEN

NOVA Woningfonds biedt zowel particuliere beleggers als rechtspersonen de mogelijkheid te beleggen in een portefeuille 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 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 jaarrekeningvereisten 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 balans

5.1. Vastgoedbeleggingen in exploitatie

	30 juni 2025	31 december 2024
Stand begin boekjaar	8.390.000	2.380.000
Investerings	-	-
Overboekingen van vastgoedbeleggingen in realisatie	-	5.277.025
Ongerealiseerde waardeveranderingen (bestaande projecten)	-	210.000
Ongerealiseerde waardeveranderingen (nieuwe projecten)	-	522.975
Subtotaal	-	6.010.000
Stand einde boekjaar	8.390.000	8.390.000

De vastgoedbeleggingen van het fonds worden jaarlijks getaxeerd door een onafhankelijke externe taxateur. De waardering per 30 juni 2025 is gebaseerd op de externe taxatierapporten met peildatum 31 december 2024. 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 RICS, NVM en NRVT.

Het cumulatieve saldo van (positieve) herwaarderingen bedraagt per 30 juni 2025 € 2.285. Dit bedrag aan herwaarderingen bestaat voor € 279.542 uit positieve waardeveranderingen en voor € 277.257 uit negatieve waardeveranderingen.

5.2. Vastgoedbeleggingen in realisatie

	30 juni 2025	31 december 2024
Stand begin boekjaar	-	2.420.914
Investerings	63.918	2.763.202
Overboekingen naar vastgoedbeleggingen in exploitatie	-	-5.277.025
Ongerealiseerde waardeveranderingen	-	92.908
Subtotaal	63.918	-2.420.914
Stand einde boekjaar	63.918	-

De vastgoedbeleggingen in realisatie worden gewaardeerd op reële waarde (marktwaaarde). Hiervoor worden deze vastgoedbeleggingen jaarlijks door een onafhankelijke externe taxateur getaxeerd met als bijzonder uitgangspunt dat op de waarderingsdatum het project is ontwikkeld, opgeleverd en is verhuurd.

Er is sprake van een project dat gedurende het eerste halfjaar is aangekocht. De waardering per 30 juni is daarom gebaseerd op de aankooptaxatie. 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.

5.3. Eigen vermogen

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

	Geplaatst kapitaal	Agio reserve	Wettelijke reserve	Herwaard. reserve	Egalisatie reserve	Overige reserve	Onverdeeld resultaat	Totaal
1 januari 2025	10.782.829	-9.641	394.773	279.542	-2.232.917	-151.871	721.062	9.783.777
Resultaatverdeling	-	-	-	-	569.191	151.871	-721.062	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	-	-	-	163.277	163.277
Uitgegeven participaties	35.364	-1.768	-	-	-	-	-	33.596
Uitgekeerd stock dividend	49.273	-2.464	-	-	-46.809	-	-	-
Uitgekeerd voorschotdividend	-	-	-	-	-142.321	-	-	-142.321
Mutatie wettelijke reserve	-	-	-63.386	-	-	63.386	-	-
Mutatie herwaarderings-reserve	-	-	-	-	-	-	-	-
Terugkoop participaties	-5.364	268	-	-	-	-	-	-5.096
30 juni 2025	10.862.102	-13.605	331.387	279.542	-1.852.856	63.386	163.277	9.833.233

	Geplaatst kapitaal	Agio reserve	Wettelijke reserve	Herwaard. reserve	Egalisatie reserve	Overige reserve	Onverdeeld resultaat	Totaal
1 januari 2024	10.622.312	-	522.444	-	-363.955	-522.444	-970.879	9.327.478
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 herwaarderings-reserve	-	-	-	-	-	-	-	-
Terugkoop participaties	-35.210	2.817	-	-	-	-	-	-32.393
30 juni 2024	10.745.032	-6.618	458.918	-	-2.044.666	63.526	56.245	9.272.437

5.4. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Per 30 juni 2025 heeft het fonds voor een bedrag van € 0,3 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 2025	H1 2024
Beheervergoeding	16.221	15.045
Toezichtkosten AIFMD Bewaarder	7.562	7.563
Advieskosten	2.378	299
Taxatiekosten	-793	240
Administratiekosten	1.570	411
Bestuurskosten Stichting Bewaarder	5.034	4.765
Overige kosten	107	332
Totaal	32.079	28.655

Baarn, 1 augustus 2025

CLB

Bijlage 1 – Overzicht portefeuille per 30 juni 2025

Locatie	Projectnaam	Aantal woningen	Type	Jaar van oplevering
Vastgoedbeleggingen in exploitatie				
Almere	Villa Verde	8	Appartementen	2019
Veldhoven	Kromstraat	18	Appartementen	2024
Vastgoedbeleggingen in realisatie				
Oss	Rosso	1	Appartementen	2027

NOVA Woningfonds



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

info@clbeheer.nl
www.clbeheer.nl