

Duurzaamwoningen Fonds

Halfjaarverslag 2026



Inhoudsopgave

Pagina

1.	Ontwikkelingen eerste halfjaar 2026	3
2.	Overzicht portefeuille.....	5
3.	Meerjarenoverzicht kerncijfers	6
4.	Verslag van de beheerder	7
	Halfjaarcijfers	14
1.	Balans per 30 juni 2026	15
2.	Winst- en verliesrekening	16
3.	Kasstroomoverzicht.....	17
4.	Toelichting op de halfjaarcijfers	18
5.	Toelichting op de balans	19
6.	Toelichting op de winst- en verliesrekening.....	21
	Bijlage 1 - Overzicht portefeuille per 30 juni 2026	22

1. Ontwikkelingen eerste halfjaar 2026

Voor u ligt het halfjaarverslag over 2026 van Duurzaamwoningen Fonds. Het omvat de periode van 1 januari 2026 tot en met 30 juni 2026.

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 2026.

Woningmarkt in het kort:

Structurele krapte houdt woningmarkt in balans

- Het eerste halfjaar werd gekenmerkt door **toenemende geopolitieke onzekerheid**, waaronder de aanhoudende oorlog in Oekraïne en de escalatie van het conflict in het Midden-Oosten. Deze ontwikkelingen leidden tot hogere energieprijzen, een toename van de economische onzekerheid en een voorzichtiger sentiment op de financiële markten. Hoewel de Nederlandse woningmarkt zich veerkrachtig bleef ontwikkelen, hadden deze ontwikkelingen invloed op het investeringsklimaat en de financieringsmarkt.
- De Nederlandse woningmarkt bleef in het eerste halfjaar van 2026 gekenmerkt door een structureel tekort aan woningen. De vraag naar woningen bleef onverminderd hoog, terwijl de **nieuwbouwproductie achterblijft** bij de behoefte. Hierdoor bleef de spanning op zowel de koop- als huurwoningmarkt bestaan.
- De woningbeleggingsmarkt liet in het eerste halfjaar van 2026 een hoger transactievolume zien dan een jaar eerder. De **verlaging van de overdrachtsbelasting** naar 8% per 1 januari 2026 ondersteunde het investeringsklimaat en droeg bij aan een toename van de marktactiviteit. Tegelijkertijd bleven **beleggers terughoudend** als gevolg van onzekerheid over de renteontwikkeling, geopolitieke spanningen en het regulatoire kader.
- **Uitponding bleef een belangrijke ontwikkeling** op de woningmarkt. Woningen uit bestaande huurportefeuilles werden opnieuw in aanzienlijke aantallen verkocht, waardoor het aanbod van huurwoningen in Nederland verder afnam.
- Na de rentedalingen in 2024 en 2025 **liepen de kapitaalmarktrentes en hypotheekrentes** in het eerste halfjaar van 2026 weer licht op. Dit beperkte de financieringsruimte van kopers en zorgde voor een gematigder prijsontwikkeling op de koopwoningmarkt. De onderliggende vraag bleef echter hoog als gevolg van het aanhoudende woningtekort. De prijzen van bestaande koopwoningen zetten hun stijgende trend voort, zij het in een lager tempo dan in 2025.
- De **kwaliteit en energieprestatie** van woningen blijven een **belangrijke factor** voor de verhuurbaarheid en waardeontwikkeling van woningen. De woningportefeuille van het fonds beschikt gemiddeld over energielabel A++, waarmee de portefeuille aansluit bij de toenemende vraag naar duurzame woningen.

Duurzaamwoningen Fonds in het kort:

Stabiele waardeontwikkeling in een onzekere marktomgeving

Algemeen

- Het **resultaat** van het fonds over de eerste helft van 2026 bedraagt **€ 0,8 miljoen positief**. Omdat de woningportefeuille in het eerste halfjaar niet extern is getaxeerd, zijn in dit resultaat geen ongerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed opgenomen. Het resultaat bestaat daardoor uitsluitend uit het directe resultaat van het fonds.
- De hoogte van het uit te keren **voorschotdividend blijft** gehandhaafd op **4,0%** (per jaar).
- Conform het prospectus wordt de woningportefeuille in het eerste halfjaar niet extern getaxeerd. De **handelskoers** blijft daarom ongewijzigd op **€ 4.600**. Voor verdere toelichting over de ontwikkeling van intrinsieke waarde verwijzen we naar paragraaf 'Participanten'.

Vastgoedportefeuille

- Per 30 juni 2026 heeft het fonds 361 woningen in exploitatie en geen verdere woningen meer in realisatie.
- Begin juli is de hoofdlijnenovereenkomst voor de aankoop van 36 woningen in Veenendaal – Nijverheid ondertekend. De verdere uitwerking en formalisering van deze aankoop zal naar verwachting in het derde kwartaal plaatsvinden.

- De woningportefeuille van het fonds is in het eerste halfjaar niet extern getaxeerd. De woningportefeuilles van vergelijkbare CLB-fondsen die per 30 juni 2026 wel extern zijn gewaardeerd, laten een gemiddelde waardeontwikkeling van circa +1,5% zien. Deze waardestijging is voornamelijk toe te schrijven aan de hogere huurprijzen en de verlaging van het tarief voor de overdrachtsbelasting van 10,4% naar 8%. De toegenomen geopolitieke en economische onzekerheid heeft de prijsontwikkeling op de woningmarkt echter afgezwakt, waardoor de leegwaardeontwikkeling per saldo beperkt is gebleven ten opzichte van 31 december 2025. Gezien de vergelijkbaarheid van de portefeuilles bestaat de verwachting dat de waardeontwikkeling van de woningportefeuille van het fonds zich op een vergelijkbaar niveau zal bevinden.
- Voor de projecten in exploitatie heeft het fonds de jaarhuur met ingang van 1 juli 2026 geïndexeerd met:
 - Laagsegment 4,1%
 - Middensegment 3,4% (CPI+1%)
 - Hoogsegment 3,4% (CPI+1%)

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

Financiering

- In de eerste helft van 2026 is € 1 miljoen afgelost op de financiering bij ING, als onderdeel van de in 2025 afgesloten herfinanciering en uitbreiding van de financiering. Daarnaast is in het eerste halfjaar overeenstemming bereikt over de financiering van de aankoop van Veenendaal – Nijverheid. De formalisering van deze financieringsovereenkomst zal naar verwachting in het derde kwartaal plaatsvinden.
- Het fonds heeft in het eerste halfjaar ruimschoots **voldaan aan** alle van toepassing zijnde **financiële convenanten** uit hoofde van haar financieringsafspraken.

Vooruitblik

- De **structurele fundamente**n van de Nederlandse woningmarkt blijven naar verwachting **onverminderd sterk**. De aanhoudende groei van het aantal huishoudens, het structurele woningtekort en de achterblijvende nieuwbouwproductie blijven de vraag naar huur- en koopwoningen ondersteunen. Tegelijkertijd blijven de economische vooruitzichten onzeker als gevolg van geopolitieke ontwikkelingen, de ontwikkeling van de rente en wijzigingen in wet- en regelgeving.
- Voor de tweede helft van 2026 wordt verwacht dat de **huurwoningmarkt krap blijft**. Het beperkte woningaanbod, de achterblijvende nieuwbouwproductie en de voortgaande uitponding dragen bij aan de aanhoudende schaarste op de huurmarkt. De ontwikkeling van de woningbeleggingsmarkt zal **mede afhangen van de renteontwikkeling**, het investeringsklimaat en de verdere uitwerking van overheidsbeleid.
- 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. De verwachting is dat dit in het tweede halfjaar wordt afgerond.

2. Overzicht portefeuille

Aantal
wooneenheden

361

Marktwaaarde
vastgoedbeleggingen

€113 mln

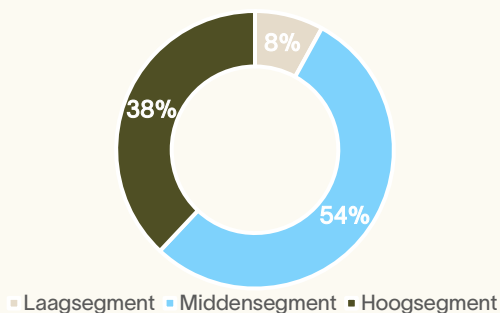
Leegwaarde
vastgoedbeleggingen

€137 mln

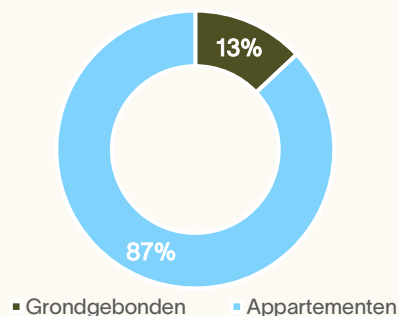
Theoretische
huurinkomsten

€5,2 mln

Portefeuille naar huursegment
(op basis van aantal woningen)



Portefeuille naar type
(op basis van aantal woningen)



Geografische spreiding portefeuille (op basis van aantal woningen per 30 juni 2026)



3. Meerjarenoverzicht kerncijfers

(x € 1.000)	H1 2026	2025	2024	2023	2022
Financiële positie					
Totaal eigen vermogen	73.107	74.587	68.354	62.928	73.859
Totale schuld aan kredietinstellingen	41.788	42.868	38.834	26.094	20.970
Totale vastgoedbeleggingen	113.361	113.361	105.577	84.758	60.321
Loan-to-value ¹	37%	37%	37%	31%	35%
Vastgoedbeleggingen					
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	113.361	113.361	102.210	56.690	34.700
Vastgoedbeleggingen in realisatie	-	-	3.367	28.068	25.621
Aantal wooneenheden in exploitatie	361	361	351	219	140
Aantal wooneenheden in realisatie	-	-	10	142	164
Aantal wooneenheden in pre-realisatie ²	-	-	-	-	24
Totaal	361	361	361	361	328
Aantal projecten	15	15	15	15	14
Verhuur					
Huurinkomsten	2.608	5.091	3.863	1.877	1.494
Exploitatielasten	401	900	632	363	264
Exploitatielasten als % van de huurinkomsten	15,4%	17,7%	16,4%	19,3%	17,7%
Resultaat per participatie					
Aantal participaties (einde verslagperiode)	17.313	17.422	17.159	16.975	16.976
Intrinsieke waarde (in €)	4.223	4.281	3.984	3.707	4.351
Gecorrigeerde intrinsieke waarde (in €) ³	4.476	4.551	4.121	3.827	4.420
Handelskoers (in €)	4.600⁴	4.600	4.200	3.900	4.500
Resultaat per participatie	44	492	473	-440	-455
Resultaat					
Netto resultaat	758	8.573	8.116	-7.464	-7.724

¹ Dit betreft de LTV op fondsniveau waarbij ook onbelast vastgoed wordt meegenomen in de berekening. Voor de LTV op financieringsniveau wordt verwezen naar de paragraaf 'Financiering'.

² Pre-realisatie is de fase waarin een koop- en/of aannemingsovereenkomst is gesloten tussen de verkoper en het fonds, maar er per balansdatum nog geen onherroepelijke grondlevering heeft plaatsgevonden. Er wordt pas resultaat verantwoord met betrekking tot projecten indien de omgevingsvergunning onherroepelijk is, de grond geleverd is en/of de projecten in aanbouw zijn genomen.

³ Dit betreft de (ongecorrigeerde) intrinsieke waarde gecorrigeerd met de in de waardering opgenomen overdrachtsbelasting die gedurende de verwachte beleggingstermijn (van tien jaar) wordt opgebouwd.

⁴ Dit betreft de handelskoers met ingang van 1 januari 2026.

4. 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 2026 en een toelichting op de handelskoers per participatie.

Woningportefeuille per 30 juni 2026

Algemeen

De woningportefeuille van het fonds bestaat per 30 juni 2026 uit 361 opgeleverde en verhuurde woningen. De (theoretische) jaarhuur bedraagt circa € 5,2 miljoen en de beleggingswaarde (marktwaarde in verhuurde staat) van de portefeuille bedraagt ruim € 113 miljoen.

Begin juli is de hoofdlijnenovereenkomst voor de aankoop van 36 woningen in Veenendaal – Nijverheid ondertekend. De verdere uitwerking en formalisering van deze aankoop zal naar verwachting in het derde kwartaal plaatsvinden.

Deze kengetallen zijn gebaseerd op de externe waardering van de woningportefeuille per 31 december 2025. Conform het prospectus heeft in de eerste helft van 2026 geen externe taxatie plaatsgevonden.

Aantal woningen	361
Investeringen, inclusief bijkomende kosten (x €1.000)	104.603
Marktwaarde (x €1.000)	113.361
Leegwaarde (x €1.000)	136.770
Theoretische huur peildatum (x €1.000)	5.206
Gemiddelde maandhuur	1.202
Gemiddeld bouwjaar	2022
BAR - op basis van investering	5,0%
BAR- op basis van marktwaarde	4,6%

Tabel 1: Overzicht vastgoedbeleggingen per 30 juni 2026

Uitponden

Voor de totale portefeuille bedraagt het verschil tussen de leegwaarde en de beleggingswaarde (de marktwaarde in verhuurde staat) circa 20%. Hoewel dit het gemiddelde voor de totale portefeuille betreft, ligt de leegwaardepremie voor het merendeel van de projecten lager, omdat deze projecten relatief recent zijn aangekocht en daardoor minder tijd hebben gehad om in waarde te stijgen.

Om die reden kiest de beheerder ervoor deze woningen voorlopig aan te houden en de meerwaarde op een later moment te realiseren. Er zijn in het eerste halfjaar daarom geen woningen uitgepond.

Huurindexatie

Voor de projecten in exploitatie heeft het fonds de jaarhuur met ingang van 1 juli 2026 geïndexeerd met:

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

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

Voor het middensegment is de indexatie vastgesteld op 3,4%. Wettelijk is 6,1% toegestaan op basis van de cao-loonontwikkeling +1%. Voor het fonds geldt voor het grootste gedeelte van de huurcontracten de CPI van februari 2,4%. Dit percentage is met 1% vanuit het opslagbeding aangevuld tot 3,4%.

Voor het hoogsegment is de indexatie vastgesteld op 3,4%. 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 2024 tot december 2025 was 5,1%. De inflatie van december 2024 tot december 2025 was 3,4%. Daardoor is de toegestane jaarlijkse huurverhoging vanaf 1 januari 2026 maximaal (3,4% inflatie + 1% =) 4,4% in de vrije sector. Voor het fonds geldt voor het grootste gedeelte van de huurcontracten de CPI van februari 2,4%. Dit percentage is met 1% vanuit het opslagbeding aangevuld tot 3,4%.

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%. De Hoge Raad heeft in november 2024 namelijk geoordeeld dat een opslagbeding van maximaal 3% in beginsel niet onredelijk is. Tot op heden heeft de Hoge Raad niet geoordeeld dat een opslagbeding van maximaal 5% per definitie oneerlijk is. Op het moment dat de Hoge Raad oordeelt dat het opslagbeding van maximaal 5% nietig wordt verklaard, kan dat mogelijk een negatieve impact hebben op het fonds. Hierbij merken we op dat het fonds in het verleden geen opslag van 5% heeft toegepast.

Financiering

Het fonds heeft per 30 juni 2026 voor bijna € 43 miljoen aan financieringen afgesloten. Daarvan is circa € 42 miljoen opgenomen. De opgenomen financieringen hebben een gewogen (resterende) looptijd van 2,7 jaar, met een gewogen gemiddelde rente van 3,6%.

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.

in € 1.000	30 juni 2026	31 december 2025
Financiering met vaste rente	38.936	40.030
Financiering met variabele rente	2.939	2.939
Totaal opgenomen financiering	41.875	42.969
Niet-opgenomen kredietruimte	1.000	1.000
LTV in % ⁵	45%	46%
Gewogen gemiddelde rente	3,6%	3,4%
Gewogen gemiddelde resterende looptijd (jr)	2,7	3,2

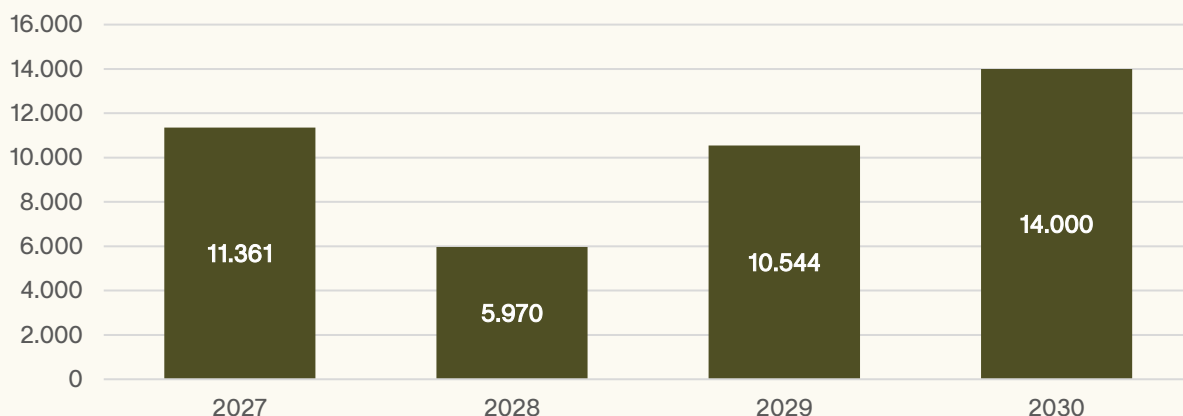
Tabel 2: Overzicht financieringen per 30 juni 2026

De bestaande financiering, die eind 2025 succesvol is uitgebreid, is in de eerste helft van 2026 voortgezet. In deze periode is een aflopende lening van € 1 miljoen afgelost. De beheerder heeft ervoor gekozen deze lening niet te verlengen, waardoor de totale financieringsomvang met € 1 miljoen is afgenomen. De financieringsstructuur sluit daarmee onverminderd aan bij de langetermijnstrategie van het fonds.

De financieringsstructuur blijft solide. Door de conservatieve financiering in combinatie met de (verwachte) waardeontwikkeling van de vastgoedportefeuille blijft de loan-to-value (LTV) ruim binnen de met de financier overeengekomen convenanten. Hiermee beschikt het fonds over een stabiele financieringsbasis voor de exploitatie van de portefeuille en voldoende financiële flexibiliteit voor de verdere uitvoering van de fondsstrategie.

Opgemerkt dient te worden dat de LTV van het fonds (waarbij ook rekening wordt gehouden met onbelast vastgoed) per 30 juni circa 37% bedraagt. Dit valt ruimschoots onder de maximaal (volgens het prospectus) toegestane LTV van 45% voor het fonds.

Vervalkalender financieringen DF
(x €1.000)



Figuur 1: Vervalkalender financieringen per 30 juni 2026

Figuur 1 geeft de vervalkalender van de opgenomen financieringen weer. Het fonds heeft de komende jaren meerdere leningen die contractueel aflopen. De beheerder monitort de vervalddata actief en treft tijdig voorbereidingen voor de verlenging, herfinanciering of aflossing van deze leningen. Op basis van de huidige marktomstandigheden en de gesprekken met financiers verwacht de beheerder geen knelpunten bij toekomstige verlengingen of herfinancieringen.

Het fonds heeft te maken met periodieke aflossingsverplichtingen. De hoogte hiervan is afhankelijk van de LTV en varieert tussen 0% en 2% op jaarbasis. Per 30 juni is geen sprake van een contractuele aflossingsverplichting.

⁵ De LTV is uitsluitend op basis van beleggingsfinancieringen bepaald. Bouwfinancieringen en nog op te nemen kredietruimte worden in de berekening buiten beschouwing gelaten.

Financiële convenanten

De kredietovereenkomsten van het fonds bevatten diverse financiële convenanten die zijn overeengekomen met de financier. Deze convenanten hebben onder meer betrekking op een maximale loan-to-value ratio, een minimale interest coverage ratio en een minimale debt yield, waarbij de specifieke drempelwaarden per financier kunnen verschillen. De naleving van deze convenanten wordt periodiek gemonitord. In het eerste halfjaar heeft het fonds ruimschoots voldaan aan alle van toepassing zijnde financiële convenanten uit hoofde van haar financieringsafspraken, waarbij sprake was van voldoende ruimte ten opzichte van de overeengekomen convenantgrenzen.

De financieringsdoelstellingen van het fonds dragen bij aan een robuuste, goed gediversifieerde en flexibele financieringsstructuur. Binnen deze financieringsstructuur streeft het fonds er voortdurend naar om de gemiddelde kosten van haar financieringen verder te optimaliseren. Dat gebeurt door gebruik te maken van uiteenlopende looptijden en van financiering tegen variabele of vaste rente.

Participanten

Ontwikkeling intrinsieke waarde

De (ongecorrigeerde) intrinsieke waarde per participatie bedraagt per 30 juni 2026 € 4.223 (31 december 2025: € 4.281). Per deze datum zijn 17.313 participaties uitgegeven, inclusief het in het verleden toegekende stockdividend.

Ter bepaling van de handelskoers is een positieve correctie van € 253 op de intrinsieke waarde toegepast. Deze correctie houdt verband met de overdrachtsbelasting die in de waardering is opgenomen. De belasting wordt gedurende de verwachte beleggingstermijn van tien jaar geleidelijk opgebouwd. De gecorrigeerde intrinsieke waarde bedraagt daarmee € 4.476 per participatie (31 december 2025: € 4.551).

De **handelskoers** is per 1 januari 2026 vastgesteld op **€ 4.600** en wordt eenmaal per jaar vastgesteld. Per 1 juli 2026 blijft de handelskoers derhalve ongewijzigd op € 4.600.

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

	Mutatie	Mutatie (totaal)	in %
Intrinsieke waarde per 31 december 2025		4.281	
Netto exploitatieresultaat (inclusief uitponden)	67		
Uitgekeerd voorschotdividend	-102		
Ongedekt voorschotdividend		-35	-0,8%
Ongerealiseerde waardeveranderingen		-	-
Afschrijving geactiveerde fondskosten		-23	-0,5%
Intrinsieke waarde per 30 juni 2026⁶		4.223	

Tabel 3: Ontwikkeling intrinsieke waarde (per participatie) in 2026

De **intrinsieke waarde** per participatie is in 2026 **gedaald**. Dit komt door de volgende omstandigheden:

- De uitgekeerde dividenden worden nog niet volledig gedekt vanuit het gerealiseerde exploitatieresultaat, terwijl het fonds wel streeft naar evenwichtige (voorschot-)dividenduitkeringen (impact: -0,8% op intrinsieke waarde). De strategie van het fonds is erop gericht de portefeuille de komende jaren verder in waarde te laten groeien, waarna wordt gestart met uitponden. Naar verwachting zullen de opbrengsten uit de uitpondingen bijdragen aan een volledige dekking van het dividend.
- De vastgoedbeleggingen zijn niet extern getaxeerd sinds 31 december 2025. 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. Dit zal per jaareinde plaatsvinden.
- De kosten voor oprichting en emissies zijn niet direct in mindering gebracht op het resultaat in het jaar waarin de activiteiten plaatsvonden (impact: -0,5% op intrinsieke waarde). Deze kosten zijn geactiveerd. Ze worden over vijf jaar afgeschreven. Het resultaat wordt daardoor dus gedurende vijf jaar negatief beïnvloed. Na 2027 heeft dit geen invloed meer op het resultaat c.q. de intrinsieke waarde van het fonds.

⁶ De intrinsieke waarde is gebaseerd op de (ongecontroleerde) halfjaarcijfers 2026 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 afnemen. 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.
- 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. Zolang geen 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 en een minimale debt yield.

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 is er het risico dat deze niet kan worden gevonden en/of 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 lening convenanten 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, 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.
- 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 marktinvoeden 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, 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.

Continuïteit

- Het halfjaarverslag is opgemaakt op basis van de veronderstelling van continuïteit. De beheerder heeft als doel om de continuïteit van haar dienstverlening te waarborgen. Hierbij worden zowel operationele als financiële aspecten in ogenschouw genomen. De beheerder heeft een meerjarenprognose opgesteld waarin de kernprocessen en de continuïteit daarvan nauwlettend worden gevolgd. De financiële gevolgen worden daarbij zo goed mogelijk ingeschat en worden in een meerjarenprognose tot uitdrukking gebracht.

Compliance

Fraude en onregelmatigheden

- De beheerder van het fonds is zich bewust van het inherente risico van fraude, zowel intern als extern, bij het uitvoeren van haar activiteiten. De beheerder waarborgt frauderisicobeheersing via een combinatie van formele beheersmaatregelen (de 'hard controls') en aandacht voor gedragsmatige en culturele aspecten (de 'soft controls'). Dit omvat onder andere een open en transparante organisatiecultuur, waarin integer handelen en naleving van wet- en regelgeving centraal staan.
- Het beleid en de beheersmaatregelen zijn vastgelegd in het risicoframework en voor integriteitsrisico's specifiek uitgewerkt in de SIRA. De effectiviteit van dit beleid en de bijbehorende beheersmaatregelen wordt actief gemonitord via het Compliance Monitoringplan. De verantwoordelijkheid voor dit Compliance Monitoringplan ligt bij de externe compliance officer van de Projective Group. In 2025 heeft de beheerder de frauderisicoanalyse (SIRA) geactualiseerd, waarin de relevante integriteitsrisico's opnieuw zijn beoordeeld en gevalideerd.
- Externe partijen moeten erop kunnen vertrouwen dat de beheerder en haar medewerkers op een betrouwbare, eerlijke en zorgvuldige manier zaken doen. Daarom heeft de beheerder een gedragscode opgesteld die door iedere medewerker bij indiensttreding wordt ondertekend. Het belang van de gedragscode en de naleving daarvan worden periodiek benadrukt en is onderwerp van gesprek tussen leidinggevende en medewerker. Er zijn vertrouwenspersonen en een meldpunt ingesteld waar eventuele misstanden vertrouwelijk kunnen worden gemeld.
- Gezien de aard van het product, de markt waarin het fonds zich begeeft en de landen waarmee zaken wordt gedaan, onderkent de beheerder ook een extern risico op non-compliance. De beheerder is van mening dat de risico's met betrekking tot een beheerste en integere bedrijfsvoering inzichtelijk zijn en op een adequate wijze worden gemitigeerd met alle analyses en getroffen beheersingsmaatregelen.

Baarn, 21 augustus 2026

CLB

Félice de Jongh Swemer
Directeur Bedrijfsvoering
en Risk & Compliance

Hans Reijersen van Buuren
Directeur Vastgoed

Roy Stege
Financieel Directeur

Halfjaarcijfers

Geen accountantscontrole toegepast

1. Balans per 30 juni 2026

Voor resultaatbestemming

		30 juni 2026	31 december 2025
ACTIVA		€	€
Beleggingen			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	5.1	113.361.002	113.361.002
Vastgoedbeleggingen in realisatie		-	-
		113.361.002	113.361.002
Vorderingen			
Overlopende activa		322.293	330.028
		322.293	330.028
Overige activa			
Geactiveerde fondskosten		411.023	813.711
Geactiveerde exploitatiekosten		156.703	186.060
Liquide middelen		3.550.488	5.733.783
		4.118.215	6.733.554
Totaal activa		117.801.510	120.424.584
PASSIVA			
Eigen vermogen			
Gestort kapitaal		86.565.363	87.110.368
Agioreserve		-454.138	-497.739
Wettelijke reserve		411.023	813.711
Herwaarderingsreserve		10.696.921	10.696.921
Egalisatiereserve		-25.272.661	-28.117.021
Overige reserve		402.688	-3.992.905
Onverdeeld resultaat		758.303	8.573.350
	5.2	73.107.499	74.586.686
Voorziening			
Reservering winstdeling beheerder		1.193.900	1.193.900
Langlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen		41.788.208	41.773.138
Kortlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen		-	1.094.500
Waarborgsommen		577.266	576.640
Crediteuren		235.269	278.153
Overige schulden en overlopende passiva		899.368	921.568
		1.711.903	2.870.861
Totaal passiva		117.801.510	120.424.584

2. Winst- en verliesrekening

		H1 2026	H1 2025
		€	€
Opbrengsten			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten		2.607.587	2.361.392
Exploitatiekosten		-401.083	-348.707
		2.206.504	2.012.685
Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen			
Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	5.1	-	167.945
Reservering winstdeling beheerder		-	-
		-	167.945
Overige bedrijfsopbrengsten		-	-
Totaal opbrengsten		2.206.504	2.180.630
Lasten			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	6.1	287.484	264.113
Afschrijving op fondskosten		402.688	389.582
Netto rentelasten leningen		756.924	639.877
Bankrente en -kosten		1.105	-3.667
Totaal lasten		1.448.201	1.289.905
Resultaat		758.303	890.725

3. Kasstroomoverzicht

	H1 2026	H1 2025
	€	€
Beleggingsactiviteiten		
Resultaat	758.303	890.725
Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	-	-167.945
Aankopen van beleggingen	-	-125.451
Mutatie geactiveerde fondskosten	402.688	389.582
Mutatie geactiveerde exploitatiekosten	29.357	38.932
Ontvangen waarborgsommen huur	626	3.782
Mutatie in voorzieningen	-	-
Mutaties in werkkapitaal:		
- Mutaties overlopende activa	7.735	12.675
- Mutaties crediteuren	-42.883	-260.895
- Mutaties overige schulden en overlopende passiva	-22.200	-414.535
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	1.133.625	366.870
Financieringsactiviteiten		
Uitgifte participaties	18.400	131.624
Inkoop participaties	-766.582	-66.112
Opname langlopende schulden	-	-
Aflossing langlopende schulden	-1.094.500	-
Betaalde afsluitprovisies langlopende schulden	-	-
Afschrijving afsluitprovisies langlopende schulden	15.070	9.823
Uitgekeerd voorschotdividend	-1.489.308	-1.478.735
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-3.316.921	-1.403.400
Mutatie liquide middelen	-2.183.295	-1.036.530
Stand per 1 januari	5.733.783	2.661.495
Stand per 30 juni	3.550.488	1.624.965

4. Toelichting op de halfjaarcijfers

4.1 ALGEMEEN

Duurzaamwoningen Fonds 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. De halfjaarcijfers hebben betrekking op de verslagperiode 1 januari 2026 tot en met 30 juni 2026. De bedragen in de halfjaarcijfers zijn in euro's, tenzij anders is aangegeven. De in de tabellen opgenomen getallen zijn afgeronde bedragen. Hierdoor kunnen zich afrondingsverschillen voordoen.

Toegepaste standaarden

De halfjaarcijfers zijn opgesteld overeenkomstig de door de wetgever opgestelde modellen ten behoeve van de jaarrekening voor beleggingsentiteiten en zijn 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 2025, 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 dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

5. Toelichting op de balans

5.1. Vastgoedbeleggingen in exploitatie

	30 juni 2026	31 december 2025
Stand 1 januari	113.361.002	102.210.000
Investerings	-	-194.440
Overboekingen van vastgoedbeleggingen in realisatie	-	3.662.052
Ongerealiseerde waardeveranderingen (bestaande projecten)	-	7.120.442
Ongerealiseerde waardeveranderingen (nieuwe projecten)	-	562.948
Subtotaal	-	11.151.002
Eindstand	113.361.002	113.361.002

De vastgoedbeleggingen van het fonds worden per jaar getaxeerd door een onafhankelijke externe taxateur. De waardering per 30 juni 2026 van de vastgoedbeleggingen in exploitatie is gebaseerd op deze externe taxatierapporten met peildatum 31 december 2025. 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

Er hebben in 2026 geen wijzigingen plaatsgevonden in de waarderingsmethodiek ten opzichte van het voorgaande jaar.

Het cumulatieve saldo van herwaarderingen bedraagt per 30 juni 2026 € 8,8 miljoen. Dit bedrag aan herwaarderingen bestaat voor € 10,7 miljoen uit positieve herwaarderingen en voor € 1,9 miljoen uit negatieve herwaarderingen van projecten.

5.2. 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 2026	87.110.368	-497.739	813.711	10.696.921	- 28.117.021	-3.992.905	8.573.350	74.586.685
Resultaatverdeling	-	-	-	-	4.580.445	3.992.905	-8.573.350	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	-	-	-	758.303	758.303
Uitgegeven participaties	20.000	-1.600	-	-	-	-	-	18.400
Uitgekeerd stock dividend	268.236	-21.459	-	-	-246.777	-	-	-
Uitgekeerd voorschotdividend	-	-	-	-	-1.489.308	-	-	-1.489.308
Mutatie wettelijke reserve	-	-	-402.688	-	-	402.688	-	-
Mutatie herwaarderings-reserve	-	-	-	-	-	-	-	-
Terugkoop participaties	-833.241	66.659	-	-	-	-	-	-766.582
30 juni 2026	86.565.363	-454.138	411.023	10.696.921	- 25.272.661	402.688	758.303	73.107.499

	Geplaatst kapitaal	Agio reserve	Wettelijke reserve	Herwaard. reserve	Egalisatie reserve	Overige reserve	Onverdeeld resultaat	Totaal
1 januari 2025	85.793.466	-287.034	1.599.325	5.918.402	- 29.827.258	-2.959.203	8.116.090	68.353.789
Resultaatverdeling	-	-	-	-	5.156.887	2.959.203	-8.116.090	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	-	-	-	890.725	890.725
Uitgegeven participaties	156.696	-25.072	-	-	-	-	-	131.624
Uitgekeerd stock dividend	283.496	-45.359	-	-	-238.137	-	-	-
Uitgekeerd voorschotdividend	-	-	-	-	-1.478.735	-	-	-1.478.735
Mutatie wettelijke reserve	-	-	-389.582	-	-	389.582	-	-
Mutatie herwaarderings-reserve	-	-	-	-1.524	-	1.524	-	-
Terugkoop participaties	-78.705	12.593	-	-	-	-	-	-66.112
30 juni 2025	86.154.953	-344.872	1.209.743	5.916.878	- 26.387.243	391.107	890.725	67.831.291

5.3. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

- Per 30 juni 2026 zijn er geen investeringsverplichtingen aanwezig.
- Per 1 november 2018 is een overeenkomst afgesloten met Merel Vastgoedbeheer (Merel) voor het beheer van de woningportefeuille. Merel zorgt onder andere voor het innen van de huurpenningen, het technisch beheer, het onderhoud en de (weder)verhuur van de woningen. De jaarlijkse vaste kosten voor het beheer van de huidige projecten in exploitatie bedragen € 131.000 en zijn afhankelijk van de omvang van de portefeuille.

6. Toelichting op de winst- en verliesrekening

6.1. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

	H1 2026	H1 2025
Beheervergoeding	226.722	211.157
Toezichtkosten AIFMD Bewaarder	13.932	13.461
Accountantskosten	-	-
Juridische kosten	1.445	887
Taxatiekosten	12.848	621
Algemene kosten	930	107
Administratiekosten	22.265	29.440
Bestuurskosten Stichting Bewaarder	8.068	7.802
Fiscaal advies	455	637
Overige kosten	819	-
Totaal	287.484	264.113

Bijlage 1 - Overzicht portefeuille per 30 juni 2026

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

Duurzaamwoningen Fonds



Credit Linked Beheer B.V.
Lt. Gen. van Heutszlaan 4
3743 JN Baarn, Nederland
085 - 007 25 00

info@clbeheer.nl
www.clbeheer.nl