

Ecowoningen 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.	Geconsolideerde balans per 30 juni 2026	15
2.	Geconsolideerde winst- en verliesrekening.....	16
3.	Geconsolideerd kasstroomoverzicht.....	17
4.	Toelichting op de halfjaarcijfers	18
5.	Toelichting op de geconsolideerde balans.....	19
6.	Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening	21
7.	Enkelvoudige balans per 30 juni 2026	22
8.	Enkelvoudige winst- en verliesrekening	23
9.	Enkelvoudig kasstroomoverzicht	24
	Bijlage 1 – Overzicht portefeuille per 30 juni 2026	25
	Bijlage 2a – Balans samengevoegde werkmaatschappijen	26
	Bijlage 2b – Winst- en verliesrekening samengevoegde werkmaatschappijen	27

1. Ontwikkelingen eerste halfjaar 2026

Voor u ligt het halfjaarverslag over 2026 van Ecowoningen 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 achterbleef** 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** binnen 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.

Ecowoningen Fonds in het kort:

Stabiele waardeontwikkeling in een onzekere marktomgeving

Algemeen

- Het **(geconsolideerde) resultaat** van het fonds over het eerste halfjaar bedraagt **€ 1,8 miljoen positief**. Dit resultaat is met name ontstaan door de (ongerealiseerde) waardestijging van de vastgoedportefeuille met bijna € 1 miljoen. Daarnaast heeft het uitponden (in totaal twee woningen) geleid tot een nettowinst van € 0,4 miljoen.
- De hoogte van het uit te keren **voorschotdividend blijft** gehandhaafd op **4,7%** (per jaar).
- Op basis van de (gecorrigeerde) intrinsieke waarde (zie de paragraaf 'Participanten' voor nadere toelichting) is de **handelskoers** met ingang van 1 juli 2026 vastgesteld op **€ 5.100 per participatie**. De handelskoers is daarmee ongewijzigd ten opzichte van 1 januari 2026.
- De stabiele handelskoers is mede het gevolg van de positieve waardeontwikkeling van de kwalitatief hoogwaardige woningportefeuille. De waardestijging compenseert hiermee grotendeels de lagere correctie voor overdrachtsbelasting voor de bepaling van de handelskoers als gevolg van de verlaging van het tarief van 10,4% naar 8%.

Vastgoedportefeuille

- Per 30 juni 2026 heeft het fonds 181 woningen in exploitatie en geen verdere woningen meer in realisatie. De **gehele portefeuille** is daarmee **in exploitatie**.
- Het fonds heeft in het eerste halfjaar **twee woningen verkocht** en notarieel geleverd. Als gevolg van de vraag vanuit de markt ligt de verkoopopbrengst significant boven de originele kostprijs. De gerealiseerde verkoopprijs ligt gemiddeld meer dan 65% boven het originele aankoopbedrag en zelfs boven de (getaxeerde) leegwaarde. Dat heeft geleid tot een gemiddelde brutowinst (verschil tussen verkoopopbrengst en originele kostprijs) van circa € 185.000 per verkochte woning.
- 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.

- De **waarde van de woningportefeuille** is in het eerste halfjaar met **1,7% gestegen**. De waardestijging is voornamelijk toe te schrijven aan hogere huurprijzen en de verlaging van de overdrachtsbelasting van 10,4% naar 8%. De toegenomen geopolitieke en economische onzekerheid heeft de positieve prijsontwikkeling van de woningmarkt iets afgezwakt, waardoor de leegwaarde per saldo ten opzichte van 31 december 2025 gemiddeld met 1,8% is gestegen. Het verschil tussen de leegwaarde en de beleggingswaarde (de marktwaarde in verhuurde staat) blijft echter onverminderd groot. Voor de gehele portefeuille bedraagt dit verschil bijna 24%. Het verschil tussen de beleggingswaarde en de leegwaarde wordt door het fonds gerealiseerd op het moment dat woningen individueel worden verkocht (uitgepond).

Financiering

- 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 uitponing 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

181

Marktwaaarde
vastgoedbeleggingen

€64 mln

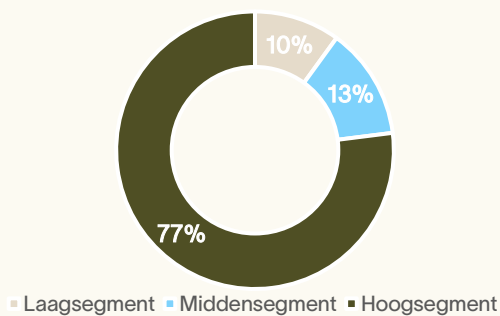
Leegwaarde
vastgoedbeleggingen

€79 mln

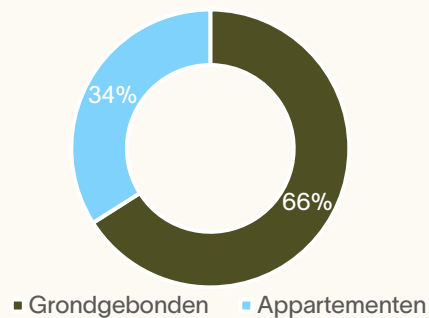
Theoretische
huurinkomsten

€2,8 mln

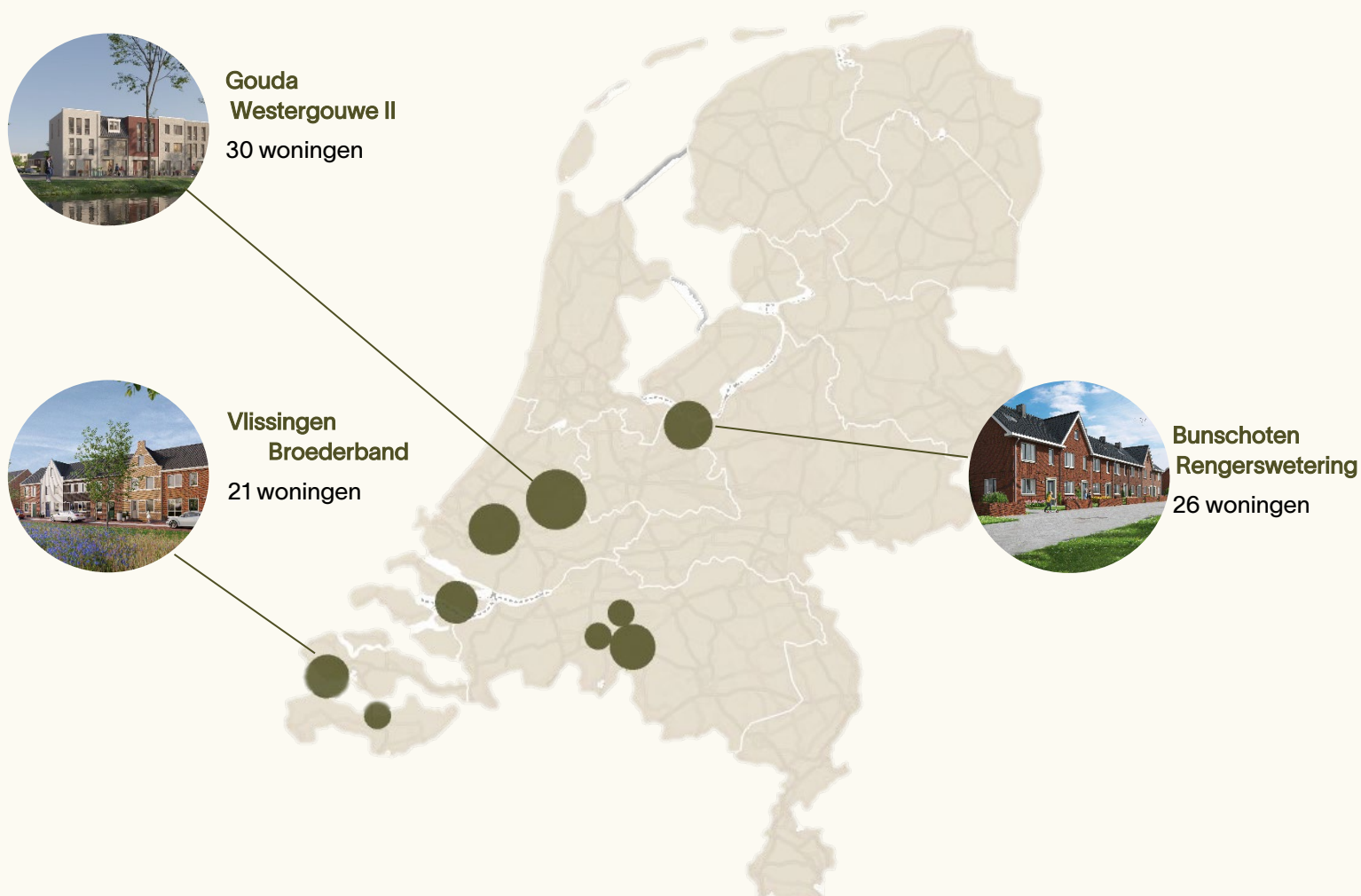
Portefeuille naar huursegment
(op basis van aantal woningen)



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	33.304	32.198	27.571	25.374	31.434
Totale schuld aan kredietinstellingen	30.280	30.712	31.278	26.639	25.023
Totale vastgoedbeleggingen	63.786	63.400	58.210	50.061	45.560
Loan-to-value ¹	47,5%	48,4%	54%	53%	55%
Vastgoedbeleggingen					
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	63.786	63.400	58.210	45.570	44.150
Vastgoedbeleggingen in realisatie	-	-	-	4.491	1.410
Aantal wooneenheden in exploitatie	181	183	184	154	138
Aantal wooneenheden in realisatie	-	-	-	30	8
Aantal wooneenheden in pre-realisatie ²	-	-	-	-	49
Totaal	181	183	184	184	195
Aantal projecten	10	10	10	10	10
Verhuur					
Huurinkomsten	1.436	2.819	2.292	1.935	1.726
Exploitatielasten	298	391	351	308	198
Exploitatielasten als % van huurinkomsten	20,7%	13,9%	15,3%	15,9%	11,5%
Resultaat per participatie					
Aantal participaties (einde verslagperiode)	6.931	6.903	6.845	6.702	6.607
Intrinsieke waarde (in €)	4.805	4.664	4.028	3.786	4.758
Gecorrigeerde intrinsieke waarde (in €). ³	5.168	5.201	4.547	4.160	4.758
Handelskoers (in €)	5.100	5.100	4.650	4.150	4.800
Resultaat per participatie	256	858	442	-755	-124
Resultaat					
Netto resultaat	1.775	5.922	3.025	-5.060	-816

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. 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 181 woningen die allemaal opgeleverd en in exploitatie zijn. Er is sprake van een (theoretische) jaarhuur van circa € 2,8 miljoen in totaal. Deze woningportefeuille heeft een beleggingswaarde (marktwaarde in verhuurde staat) van ruim € 63 miljoen.

Aantal woningen	181
Marktwaarde (x €1.000)	63.786
Leegwaarde (x €1.000)	78.965
Theoretische huur peildatum (x €1.000)	2.824
Gemiddelde maandhuur	1.300
Gemiddeld bouwjaar	2022
BAR - op basis van investering	5,2%
BAR - op basis van marktwaarde	4,4%

Tabel 1: Overzicht vastgoedbeleggingen per 30 juni 2026

Ontwikkeling marktwaarde vastgoedbeleggingen

In het eerste halfjaar is de waarde van de vastgoedbeleggingen met **1,7% gestegen** ten opzichte van 31 december 2025. Deze stijging heeft meerdere oorzaken. We lichten ze hieronder toe:

- a) De leegwaarde (de waarde van de woningen in onverhuurde staat) vormt een belangrijke input voor de waardering van de portefeuille, hoewel de woningen in verhuurde staat worden gewaardeerd. De taxateur houdt bij de waardering rekening met de verwachte mutatiegraad en de mogelijkheid om woningen bij mutatie individueel te verkopen (uit te ponden).

In het eerste halfjaar van 2026 bleef de leegwaarde van de portefeuille beperkt stijgen (gemiddeld circa 1,8%). De prijsstijging op de koopwoningmarkt zette daarmee weliswaar door, maar in een lager tempo dan in voorgaande jaren. De combinatie van hogere hypotheekrentes, een afnemend consumentenvertrouwen en geopolitieke onzekerheid heeft geleid tot een gematigder prijsontwikkeling. De leegwaarde ligt nog altijd substantieel boven de beleggingswaarde (>23%) van de portefeuille. Dit verschil kan worden gerealiseerd op het moment dat woningen individueel worden verkocht.

- b) Na de daling van de rendementseisen in 2025 zijn de aanvangsrendementen in het eerste halfjaar van 2026 grotendeels gestabiliseerd. De lagere overdrachtsbelasting voor woningbeleggingen heeft het investeringsklimaat weliswaar ondersteund, maar dit effect werd grotendeels gecompenseerd door de hogere kapitaalmarktrente, oplopende hypotheekrentes en de toegenomen economische en geopolitieke onzekerheid. Hierdoor bleef verdere yieldcompressie uit en was de bijdrage van de rendementseisen aan de waardeontwikkeling van de portefeuille beperkt.

Ondanks de meer terughoudende marktomstandigheden bleef de portefeuille zich relatief stabiel ontwikkelen. Dit wordt ondersteund door een aantal kwalitatieve kenmerken van de portefeuille:

- De portefeuille van het fonds is uitermate duurzaam: het gemiddeld energielabel is A++ of beter.
- De gerealiseerde huren liggen dichtbij de markthuren, waardoor het huurpotentieel grotendeels is benut.
- De bezettingsgraad bedraagt ruim 99%, waardoor sprake is van een stabiele kasstroom.
- De portefeuille is geografisch goed gespreid over Nederland, waardoor concentratierisico's worden beperkt.

Uitponden

Er zijn dit jaar door het fonds twee woningen verkocht en geleverd. De gemiddelde verkoopprijs bedroeg € 543.000 per woning, meer dan 65% hoger dan de oorspronkelijke gemiddelde aankoopprijs van € 321.000.

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 het maximum van 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 ruim € 30 miljoen aan financieringen afgesloten en volledig opgenomen. De financieringen hebben een gewogen (resterende) looptijd van 2,1 jaar met een gewogen gemiddelde rente van 2,6%.

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. Daarmee is de continuïteit van het fonds gewaarborgd.

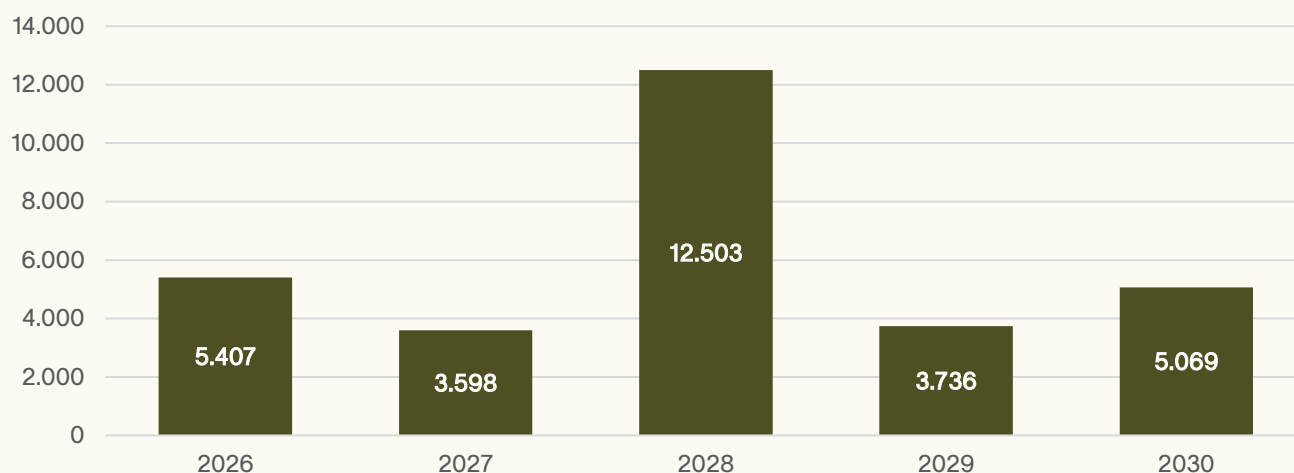
in € 1.000	30 juni 2026	31 december 2025
Financiering met vaste rente	29.237	29.237
Financiering met variabele rente	1.077	1.517
Totaal opgenomen financiering	30.314	30.754
Niet opgenomen kredietruimte	-	-
LTV in % ⁴	48%	49%
Gewogen gemiddelde rente	2,6%	2,9%
Gewogen gemiddelde resterende looptijd (jr)	2,1	2,6

Tabel 2: Overzicht financieringen per 30 juni 2026

De financieringen zijn in de eerste helft van 2026 ongewijzigd voortgezet. De financiering heeft meerdere vervalmomenten en sluit aan bij de langetermijnstrategie van het fonds.

De financieringsstructuur blijft solide. Door de conservatieve financiering in combinatie met de 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.

Vervalkalender financieringen EWF
(x €1.000)



Figuur 1: Vervalkalender financieringen per 30 juni 2026

Figuur 1 geeft de vervalkalender van de opgenomen financieringen weer. In de tweede helft van 2026 loopt circa € 5 miljoen aan financieringen af. De beheerder heeft hiervoor de eerste verlengingsvoorstellen van financiers ontvangen. Daarnaast zal de uitstaande financiering de komende jaren geleidelijk afnemen, aangezien bij de uitponding van woningen een deel van de verkoopopbrengsten wordt aangewend voor aflossing van leningen. Hoewel de vervalmomenten van een deel van de financieringen nog geruime tijd in de toekomst liggen, onderhoudt de beheerder doorlopend contact met financiers over toekomstige verlengingen, herfinancieringen en de daarbij behorende voorwaarden. Op basis van de huidige marktomstandigheden en de belangstelling vanuit financiers verwacht de beheerder geen knelpunten bij de verlenging of herfinanciering van de financieringen.

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

⁴ 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 meerdere financiers. Deze convenanten hebben onder meer betrekking op een maximale loan-to-value ratio (LTV), een minimale interest coverage ratio, minimale debt coverage ratio en een minimale debt yield, waarbij de specifieke drempelwaarden per financier kunnen verschillen. De naleving van deze convenanten wordt periodiek gemonitord.

In 2026 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 € 4.805 (31 december 2025: € 4.664). Per 30 juni 2026 zijn er 6.931 participaties uitgegeven, inclusief het stockdividend dat in het verleden is toegekend.

Ter bepaling van de handelskoers is een positieve correctie van € 363 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 € 5.168 per participatie (31 december 2025: € 5.201).

De handelskoers is per 1 juli 2026 vastgesteld op € 5.100. Dit is gelijk aan de handelskoers die is vastgesteld op basis van de jaarcijfers 2025.

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

	Mutatie	Mutatie (totaal)	in %
Intrinsieke waarde per 31 december 2025		4.664	
Netto exploitatieresultaat (inclusief uitponden)	127		
Uitgekeerd voorschotdividend	-115		
Dekking voorschotdividend		12	0,3%
Ongerealiseerde waardeveranderingen		130	2,8%
Afschrijving geactiveerde fondskosten		-	-
Intrinsieke waarde per 30 juni 2026 ⁵		4.805	

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

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

- Het fonds heeft alle woningen in exploitatie genomen. Daarnaast zijn er in het eerste halfjaar twee woningen uitgepond. De uitgekeerde dividenden worden daardoor volledig gedekt vanuit het gerealiseerde exploitatieresultaat (inclusief uitponden).
- Stijging waarde woningportefeuille (impact: +2,8% op intrinsieke waarde). De portefeuille is per 30 juni 2026 extern getaxeerd. De waarde van de portefeuille is ten opzichte van de waardering per 31 december 2025 licht gestegen. Deze waardestijging is voornamelijk het gevolg van de verdere stijging van de leegwaarde (de waarde van de woningen op de particuliere koopmarkt), terwijl de rendementseisen per saldo grotendeels stabiel zijn gebleven. Het verschil tussen de beleggingswaarde en de leegwaarde wordt door het fonds gerealiseerd op het moment dat woningen uit de portefeuille individueel worden verkocht (uitgepond).

⁵ 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 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.
- 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. Geconsolideerde balans per 30 juni 2026

Voor resultaatbestemming

		30 juni 2026	31 december 2025
ACTIVA		€	€
<i>Beleggingen</i>			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	5.1	63.786.045	63.400.000
<i>Vorderingen</i>			
Overlopende activa		171.405	206.617
<i>Overige activa</i>			
Geactiveerde exploitatiekosten		49.003	70.652
Liquide middelen		1.759.925	1.401.849
		1.808.928	1.472.501
Totaal activa		65.766.377	65.079.117
PASSIVA			
<i>Eigen vermogen</i>			
Gestort kapitaal		34.655.572	34.515.148
Agioreserve		-218.018	-220.825
Herwaarderingsreserve		9.433.937	8.465.183
Egalisatiereserve		-11.373.569	-12.179.518
Overige reserve		-968.754	-4.304.107
Onverdeeld resultaat		1.774.919	5.922.119
	5.2	33.304.087	32.198.001
<i>Voorziening</i>			
Reservering winstdeling beheerder		1.249.896	1.120.410
<i>Langlopende schulden</i>			
Schulden aan kredietinstellingen		24.872.394	25.239.015
<i>Kortlopende schulden</i>			
Schulden aan kredietinstellingen		5.407.488	5.473.266
Waarborgsommen		348.323	348.100
Crediteuren		200.453	292.373
Belastingen (credit)		2.280	1.639
Overige schulden en overlopende passiva		381.456	406.313
		6.340.000	6.521.692
Totaal passiva		65.766.377	65.079.117

2. Geconsolideerde winst- en verliesrekening

		H1 2026	H1 2025
		€	€
Opbrengsten			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten		1.436.054	1.381.098
Exploitatiekosten		-297.782	-176.503
		1.138.272	1.204.595
Gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen		413.359	181.409
Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen			
Ongerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen		1.027.760	2.223.190
Reservering winstdeling beheerder		-129.486	-248.402
		898.274	1.974.788
Totaal opbrengsten		2.449.905	3.360.792
Lasten			
Lasten in verband met beheer van beleggingen	6.1	256.672	234.985
Afschrijving op fondskosten		-	118.276
Netto rentelasten leningen		411.043	370.173
Bankrente en -kosten		2.521	3.154
Totaal lasten		670.236	726.587
Resultaat voor belasting		1.779.669	2.634.205
Belastingen		4.750	-
Resultaat na belasting		1.774.919	2.634.205

3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht

	H1 2026	H1 2025
	€	€
Beleggingsactiviteiten		
Resultaat na belastingen	1.774.919	2.634.205
Ongerealiseerde waardeveranderingen	-1.027.760	-2.223.190
Aan- en verkopen van beleggingen	641.716	-3.300
Mutatie geactiveerde fondskosten	-	337.218
Mutatie geactiveerde exploitatiekosten	21.649	118.276
Mutatie geactiveerde lumpsum	-	22.517
		-
Mutatie in voorzieningen	129.486	248.402
Mutaties in werkkapitaal:		
Mutaties overlopende activa	35.213	17.940
Mutatie waarborgsommen	223	-3.515
Mutaties crediteuren	-91.920	-16.199
Mutaties overige schulden en overlopende passiva	-24.217	-52.002
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	1.459.308	1.080.352
Financieringsactiviteiten		
Uitgifte participaties	30.659	65.100
Inkoop participaties	-	-
Uitgekeerd voorschotdividend	-699.492	-656.269
Opname langlopende schulden	-	-
Aflossing langlopende schulden	-440.294	-432.533
Betaalde afsluitprovisies langlopende schulden		
Afschrijving afsluitprovisies langlopende schulden	7.895	12.432
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.101.232	-1.011.272
Mutatie liquide middelen	358.076	69.080
Stand per 1 januari	1.401.849	1.640.120
Stand per 30 juni	1.759.925	1.709.200

4. Toelichting op de halfjaarcijfers

4.1 ALGEMEEN

Ecowoningen Fonds heeft als doel het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van het vermogen van het fonds in de woningportefeuille 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 wordt aangemerkt als fiscale beleggingsinstelling tot en met 31 december 2024. Vanaf 1 januari 2025 wordt het fonds aangemerkt als een transparant fonds voor gemene rekening.

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 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 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 geconsolideerde balans

5.1. Vastgoedbeleggingen in exploitatie

	30 juni 2026	31 december 2025
Stand 1 januari	63.400.000	58.210.000
Investerings	-	3.300
Verkopen	-641.716	-337.219
Mutatie ongerealiseerde waardeverandering verkopen	-143.206	-73.510
Ongerealiseerde waardeveranderingen (bestaande projecten)	1.170.967	5.597.429
Subtotaal	386.045	5.190.000
Eindstand	63.786.045	63.400.000

De vastgoedbeleggingen van het fonds zijn elk jaar getaxeerd door een onafhankelijke externe taxateur. De waardering per 30 juni 2026 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 RICS, NVM en NRVT

Er hebben in 2026 geen wijzigingen plaatsgevonden in de waarderingsmethodiek ten opzichte van het voorgaande jaar. Het saldo van € 1,2 miljoen aan ongerealiseerde waardeveranderingen bestaat volledig uit positieve ongerealiseerde waardeveranderingen. Het cumulatieve saldo van (positieve) herwaarderingen bedraagt per 30 juni 2026 € 9,1 miljoen (2025: € 8,1 miljoen).

Dit bedrag aan herwaarderingen bestaat voor € 9,4 miljoen uit positieve herwaarderingen en voor € 0,3 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	34.515.148	-220.824	-	8.465.183	-12.179.518	-4.304.108	5.922.119	32.198.001
Mutatie uit resultaatverdeling	-	-	-	-	1.618.011	4.304.108	-5.922.119	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	-	-	-	1.774.919	1.774.919
Uitgegeven participaties	30.060	599	-	-	-	-	-	30.659
Uitgekeerd stock dividend	110.364	2.207	-	-	-112.571	-	-	-
Uitgekeerd voorschotdividend	-	-	-	-	-699.492	-	-	-699.492
Mutatie wettelijke reserve	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutatie herwaarderingsreserve	-	-	-	968.754	-	-968.754	-	-
Kapitaalstorting	-	-	-	-	-	-	-	-
Terugkoop participaties	-	-	-	-	-	-	-	-
30 juni 2026	34.655.572	-218.018	-	9.433.937	-11.373.569	-968.754	1.774.919	33.304.087

	Geplaatst kapitaal	Agio reserve	Wettelijke reserve	Herwaard.- reserve	Egalisatie reserve	Overige reserve	Onverdeeld resultaat	Totaal
1 januari 2025	34.223.397	-204.708	208.112	3.952.964	-12.013.974	-1.619.466	3.025.122	27.571.447
Mutatie uit resultaatverdeling	-	-	-	-	1.405.656	1.619.466	-3.025.122	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	-	-	-	2.634.205	2.634.205
Uitgegeven participaties	70.000	-4.900	-	-	-	-	-	65.100
Uitgekeerd stock dividend	114.105	-7.987	-	-	-106.118	-	-	-
Uitgekeerd voorschotdividend	-	-	-	-	-656.270	-	-	-656.270
Mutatie wettelijke reserve	-	-	-118.276	-	-	118.276	-	-
Mutatie herwaarderingsreserve	-	-	-	1.737.483	-	-1.737.483	-	-
Kapitaalstorting	-	-	-	-	-	-	-	-
Terugkoop participaties	-	-	-	-	-	-	-	-
30 juni 2025	34.407.502	-217.595	89.836	5.690.447	-11.370.706	-1.619.208	2.634.205	29.614.481

5.3. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

- Per 30 juni 2026 heeft het fonds geen investeringsverplichtingen uitstaan.
- Per 2 juni 2021 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 € 64.000 en zijn afhankelijk van de omvang van de portefeuille.

6. Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening

6.1. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

	H1 2026	H1 2025
Beheervergoeding	193.601	180.224
Accountantskosten	10.659	285
Taxatiekosten	7.446	9.206
Bestuurskosten Stichting Bewaarder	24.006	23.195
Advieskosten	1.512	5.274
Toezichtkosten aan AIFMD Bewaarder	13.932	13.461
Overige kosten	5.516	3.340
Totaal	256.672	234.985

7. Enkelvoudige balans per 30 juni 2026

Voor resultaatbestemming

	30 juni 2026	31 december 2025
ACTIVA	€	€
<i>Beleggingen</i>		
Financiële vaste activa	24.854.730	23.999.814
<i>Vorderingen</i>		
Vorderingen op groepsmaatschappijen	9.061.216	8.651.632
Overlopende activa	-	4.746
	9.061.216	8.656.378
<i>Overige activa</i>		
Liquide middelen	511.814	799.946
	511.814	799.946
Totaal activa	34.427.760	33.456.138
PASSIVA		
<i>Eigen vermogen</i>		
Gestort kapitaal	34.655.567	34.515.143
Agioreserve	-218.018	-220.825
Herwaarderingsreserve	9.433.937	8.465.183
Egalisatiereserve	-11.373.569	-12.179.518
Overige reserve	-968.754	-4.304.107
Onverdeeld resultaat	1.774.919	5.922.118
	33.304.082	32.197.995
<i>Kortlopende schulden</i>		
Crediteuren	4.181	19.139
Schulden groepsmaatschappijen	768.582	886.382
Overige schulden en overlopende passiva	350.915	352.622
	1.123.678	1.258.143
Totaal passiva	34.427.760	33.456.138

8. Enkelvoudige winst- en verliesrekening

	H1 2026	H1 2025
	€	€
Opbrengsten		
Opbrengsten uit beleggingen		
Opbrengsten financiële vaste activa	807.383	814.348
Gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	-	-
Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	1.004.916	1.968.889
Totaal opbrengsten	1.812.299	2.783.237
Lasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	36.269	30.189
Afschrijving op fondskosten	-	118.276
Bankrente en -kosten	1.111	567
Heffingsrente	-	-
Totaal lasten	37.380	149.032
Resultaat	1.774.919	2.634.205

9. Enkelvoudig kasstroomoverzicht

	H1 2026	H1 2025
	€	€
Beleggingsactiviteiten		
Resultaat na belastingen	1.774.919	2.634.205
Aflossing winstdelende leningen	150.000	150.000
Mutatie voorziening winstdelende leningen	-1.414.499	-1.968.890
Mutatie nog te ontvangen winstdeling	-	-394.347
Mutatie rekening courant	-117.800	118.276
Mutatie geactiveerde lumpsum	-	
Mutaties in werkkapitaal:		
Mutaties overlopende activa	4.746	3.462
Mutaties crediteuren	-14.958	-9.449
Mutaties overige schulden en overlopende passiva	-1.706	5.502
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	380.701	538.759
Financieringsactiviteiten		
Uitgifte participaties	30.659	65.100
Inkoop participaties	-	-
Dividenduitkeringen	-699.492	-656.269
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-668.833	-591.169
Mutatie liquide middelen	-288.132	-52.410
Stand per 1 januari	799.946	1.051.693
Stand per 30 juni	511.814	999.283

Bijlage 1 – Overzicht portefeuille per 30 juni 2026

Locatie	Projectnaam	Aantal woningen	Type	Jaar van oplevering
Vastgoedbeleggingen in exploitatie				
Bunschoten	Rengerswetering	26	Grondgebonden & appartementen	2021
Gouda	Stationskwartier	10	Appartementen	2022
Kaatsheuvel	Westwaard	8	Grondgebonden	2021
Oude Tonge	De Dijkgraaf	19	Grondgebonden	2021
Schiedam	Park Haga Midden	28	Grondgebonden	2022
Tilburg	Boothuis	23	Grondgebonden	2021
Vlissingen	Broederband	21	Grondgebonden	2021
Rijen	De Kring	8	Grondgebonden	2023
Terneuzen	Othene fase I	8	Grondgebonden	2023
Gouda	Westergouwe II	30	Appartementen	2024

Bijlage 2a – Balans samengevoegde werkmaatschappijen

Voor resultaatbestemming

	30 juni 2026	31 december 2025
ACTIVA	€	€
<i>Beleggingen</i>		
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	63.786.045	63.400.000
<i>Vorderingen</i>		
Vorderingen op groepsmaatschappijen	768.582	-
Overlopende activa	171.405	201.871
	939.987	201.871
<i>Overige activa</i>		
Geactiveerde exploitatiekosten	49.003	70.652
Liquide middelen	1.248.111	601.904
	1.297.114	672.555
Totaal activa	66.023.146	64.274.426
PASSIVA		
<i>Eigen vermogen</i>		
Gestort kapitaal	5	5
Herwaarderingsreserve	9.433.937	8.465.183
Overige reserve	-10.951.895	-14.325.884
Onverdeeld resultaat	1.004.916	4.342.744
	-513.037	-1.517.952
<i>Voorziening</i>		
Reservering winstdeling beheerder	1.249.896	1.120.410
<i>Langlopende schulden</i>		
Schulden aan kredietinstellingen	24.872.394	25.239.015
Winstdelende leningen	24.415.000	24.565.000
	49.287.394	49.804.015
<i>Kortlopende schulden</i>		
Schulden aan kredietinstellingen	5.407.488	5.473.266
Waarborgsommen	348.323	348.100
Crediteuren	196.272	273.234
Belastingen	2.280	1.639
Schulden groepsmaatschappijen	9.061.216	7.765.250
Overige schulden en overlopende passiva	983.313	1.006.465
	15.998.892	14.867.954
Totaal passiva	66.023.146	64.274.426

Bijlage 2b – Winst- en verliesrekening samengevoegde werkmaatschappijen

	H1 2026	H1 2025
	€	€
Opbrengsten		
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengsten	1.436.054	1.381.098
Exploitatiekosten	-297.782	-176.503
	1.138.272	1.204.595
Gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	413.359	181.409
Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen		
Ongerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	1.027.760	2.223.190
Reservering winstdeling beheerder	-129.486	-248.402
	898.274	1.974.788
Totaal opbrengsten	2.449.905	3.360.792
Lasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	220.403	204.797
Netto rentelasten leningen	1.218.426	1.184.520
Bankrente en -kosten	1.410	2.586
Totaal lasten	1.440.239	1.391.903
Resultaat voor winstdeling	1.009.666	1.968.889
Winstdeling Ecowoningen Fonds	-	-
Resultaat voor belasting	1.009.666	1.968.889
Belasting	4.750	-
Resultaat na belasting	1.004.916	1.968.889

Ecowoningen 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