

Groenwoningen Fonds

Halfjaarverslag 2026



Inhoudsopgave

Pagina

1.	Ontwikkelingen eerste halfjaar 2026	3
2.	Overzicht portefeuille.....	6
3.	Meerjarenoverzicht kerncijfers	7
4.	Verslag van de beheerder	8
Halfjaarcijfers		15
1.	Geconsolideerde balans per 30 juni 2026	16
2.	Geconsolideerde winst- en verliesrekening.....	17
3.	Geconsolideerd kasstroomoverzicht.....	18
4.	Toelichting op de halfjaarcijfers	19
5.	Toelichting op de geconsolideerde balans.....	20
6.	Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening	23
7.	Enkelvoudige balans per 30 juni 2026	24
8.	Enkelvoudige winst- en verliesrekening	25
9.	Enkelvoudig kasstroomoverzicht	26
Bijlage 1 - Overzicht portefeuille per 30 juni 2026		27
Bijlage 2a –Balans samengevoegde werkmaatschappijen		28
Bijlage 2b – Winst- en verliesrekening samengevoegde werkmaatschappijen ¹⁰		29

1. Ontwikkelingen eerste halfjaar 2026

Voor u ligt het halfjaarverslag over 2026 van Groenwoningen 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.
- **Uitponing 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.

Groenwoningen Fonds in het kort:

Stabiele waardeontwikkeling in een onzekere marktomgeving

Algemeen

- Het (geconsolideerde) **resultaat** van het fonds over het eerste halfjaar is bijna **€ 5 miljoen positief**. Dit resultaat is met name ontstaan door de (ongerealiseerde) waardestijging van de vastgoedportefeuille met € 3 miljoen. Daarnaast heeft het uitponen (in totaal vier woningen) geleid tot een nettowinst van bijna € 1 miljoen.
- De hoogte van het uit te keren **voorschotdividend blijft** gehandhaafd op **6,3%** (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 **€ 6.600 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 547 woningen in exploitatie en 79 woningen in realisatie.
- Het fonds heeft in het eerste halfjaar **4 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 95% boven het originele aankoopbedrag en zelfs boven de (getaxeerde) leegwaarde. Dat heeft geleid tot een gemiddelde brutowinst (verschil tussen verkoopopbrengst en originele kostprijs) van meer dan € 240.000 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 0,9% 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 meer dan 25%. Het verschil tussen de beleggingswaarde en de leegwaarde wordt door het fonds gerealiseerd op het moment dat woningen individueel worden verkocht (uitgepand).

Financiering

- Het fonds heeft het eerste halfjaar **alle aflopende leningen** succesvol **verlengd**. De beheerder heeft daarbij kritisch gekeken naar de langjarige strategie van het fonds. Op basis daarvan zijn de looptijd en het type financiering (vast of variabel) vastgesteld.
- De loan-to-value ratio (LTV) van het fonds – de verhouding tussen de uitstaande leningen en de waarde van de vastgoedportefeuille – is de afgelopen jaren afgenomen als gevolg van waardestijgingen en aflossingen. Dankzij de solide vermogenspositie en de daling van de LTV kon het fonds binnen de grenzen van het prospectus en de financieringsafspraken met ING de financiering uitbreiden. In het eerste halfjaar van 2026 is **(bouw)financiering van € 17 miljoen afgesloten** voor de projecten Maastricht-COUR en Schiedam-De Nieuwe Kethelpoort. Ook na deze uitbreiding blijft de LTV binnen de maximale grenzen die in het prospectus en de financieringsovereenkomsten zijn vastgelegd. Het streven is om tot een LTV op fondsniveau van gemiddeld 55% te komen.
- Het fonds heeft in het eerste halfjaar ruimschoots **voldaan aan** alle van toepassing zijnde **financiële convenanten** uit hoofde van zijn 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 uitpolding 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.

- In de eerste helft van 2026 is het **uitpondtempo lager** uitgekomen dan bij de start van het jaar werd verwacht. De combinatie van economische en geopolitieke onzekerheid, een afwachtender sentiment onder particuliere kopers en langere verkooptrajecten heeft geleid tot een lagere verkoopsnelheid. Daarnaast blijft het uitpondtempo achter doordat er minder huurmutaties plaatsvinden in de projecten die voor uitponding zijn aangewezen, waardoor minder woningen beschikbaar komen voor verkoop. Om de verkoopdoelstelling voor 2026 alsnog te kunnen realiseren, heeft de beheerder daarom aanvullende projecten aangewezen die voor uitponding in aanmerking komen. Indien de huidige marktomstandigheden aanhouden, bestaat echter het risico dat de voor 2026 geformuleerde verkoopdoelstelling niet volledig wordt gerealiseerd. Dit kan mogelijk invloed hebben op de handelskoers per jaareinde.
- 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

626

Marktwaaarde
vastgoedbeleggingen

€ 218 mln

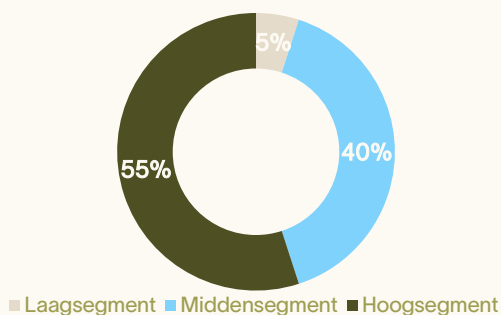
Leegwaarde
vastgoedbeleggingen

€ 279 mln

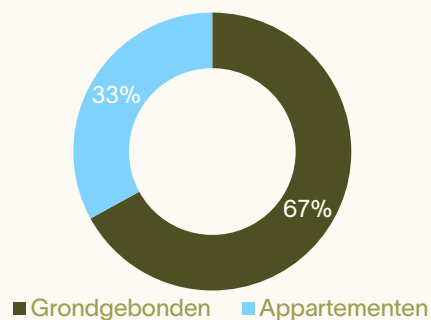
Theoretische
Huurinkomsten

€ 9,7 mln

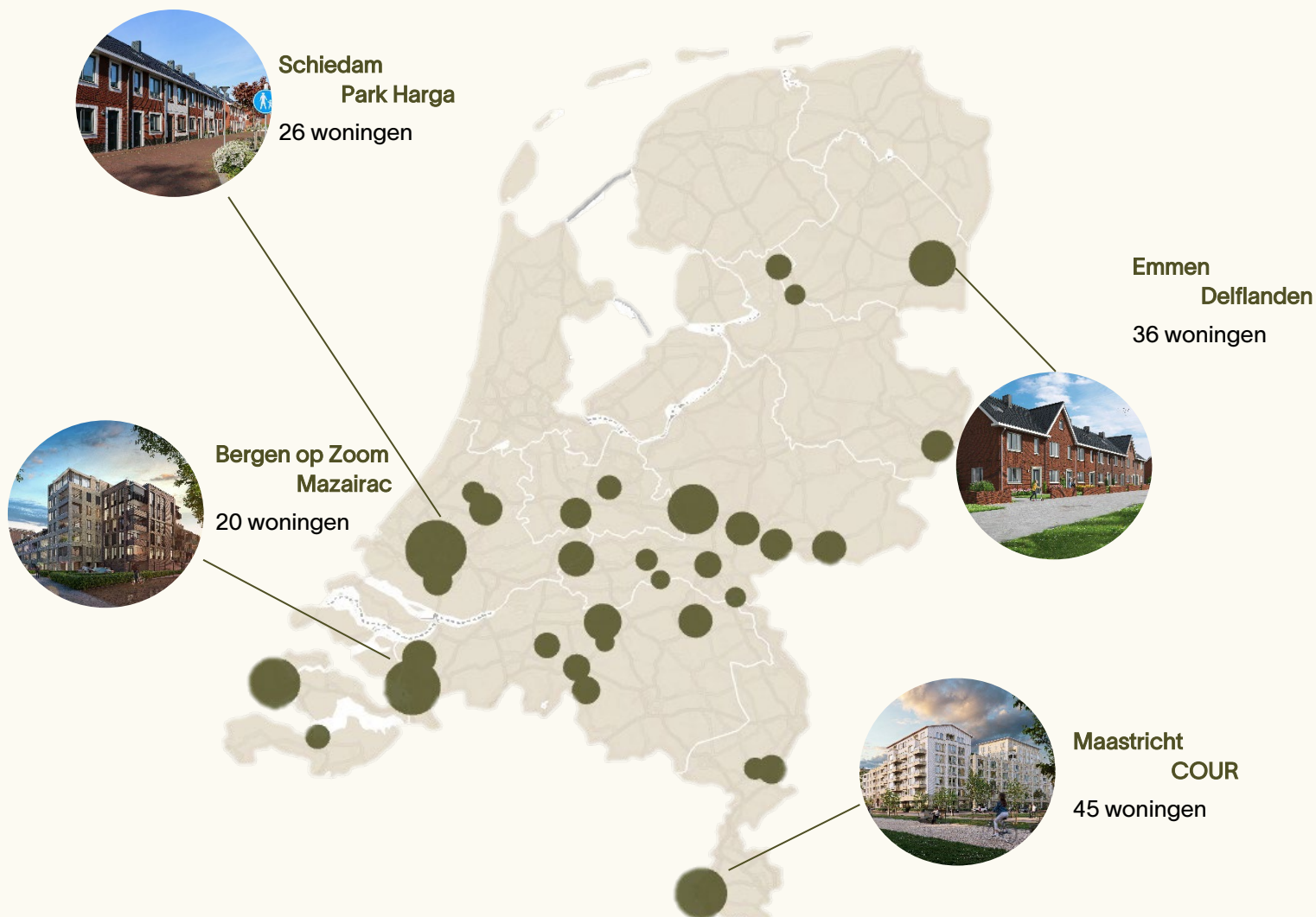
Portefeuille naar huursegment
(op basis van aantal woningen)



Portefeuille naar type
(op basis van aantal woningen)



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



3. Meerjarenoverzicht kerncijfers

(in x € 1.000)	H1 2026	2025	2024	2023	2022
Financiële positie					
Totaal eigen vermogen	112.458	110.934	96.646	87.632	99.353
Totale schuld aan kredietinstellingen	83.325	78.998	75.967	78.741	71.132
Totale vastgoedbeleggingen	194.062	188.478	171.004	156.251	164.146
Loan-to-value ¹	43%	42%	44%	50%	48%
Vastgoedbeleggingen					
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	186.005	184.114	164.220	153.840	162.890
Vastgoedbeleggingen in realisatie	8.057	4.364	6.784	2.411	1.256
Aantal wooneenheden in exploitatie	547	551	543	548	549
Aantal wooneenheden in realisatie	79	79	20	20	20
Totaal	626	630	563	568	569
Aantal projecten	35	35	33	32	32
Verhuur					
Huurinkomsten	4.187	7.963	7.427	7.282	6.628
Exploitatielasten	805	1.294	1.252	1.243	1.042
Exploitatielasten als % van de huurinkomsten	19,2%	16,3%	16,9%	17,1%	15,7%
Resultaat per participatie					
Aantal participaties (einde verslagperiode)	17.758	17.854	17.796	18.111	18.038
Intrinsieke waarde (in €)	6.333	6.214	5.431	4.838	5.508
Gecorrigeerde intrinsieke waarde (in €) ²	6.620	6.602	5.909	5.346	5.834
Handelskoers (in €)	6.600³	6.600	6.000	5.300	5.900
Resultaat per participatie (in €)	279	1.086	888	-390	-253
Resultaat					
Netto resultaat	4.961	19.398	15.805	-7.071	-4.557

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

³ Dit betreft de handelskoers per 1 juli 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

De woningportefeuille van het fonds bestaat per 30 juni uit 626 woningen. Daarvan zijn 547 woningen in exploitatie genomen met een marktwaarde (in verhuurde staat) van € 186 miljoen. Er is sprake van een (theoretische) jaarhuur van meer dan € 8,3 miljoen in totaal. Van de gehele woningportefeuille is momenteel meer dan 85% (op basis van aantal) in exploitatie.

Daarnaast zijn er 79 woningen in realisatie met een totale marktwaarde van € 31,6 miljoen⁴. Onder vastgoedbeleggingen in realisatie worden de woningen verstaan waarvoor een koopovereenkomst is getekend, de levering van de grond heeft plaatsgevonden en/of de bouw gestart is.

Het betreft de projecten Maastricht-Cour en Schiedam-De Nieuwe Kethelpoort die vorig jaar zijn aangekocht. De bouw van beide projecten is dit jaar gestart.

	Totaal	Exploitatie	Realisatie
Aantal woningen	626	547	79
Marktwaarde (x € 1.000)	217.602	186.005	31.596 ⁴
Leegwaarde (x € 1.000)	278.716	244.168	34.548
Theoretische huur peildatum (x € 1.000)	9.709	8.310	1.399 ⁵
Gemiddelde maandhuur	1.292	1.266	1.475
Gemiddeld bouwjaar	-	2020	-
BAR - op basis van investering	5,8%	6,2%	4,4%
BAR - op basis van marktwaarde	4,5%	4,5%	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 0,9%). 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 (>25%) 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.

⁴ 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 hier nog op in mindering gebracht.

⁵ Dit betreft de getaxeerde jaarhuur per 30 juni 2026.

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 door het fonds in totaal 4 woningen verkocht en geleverd. De gemiddelde verkoopprijs per woning bedraagt € 473.500, dat is meer dan 95% boven de originele aankoopprijs. De gerealiseerde nettowinst op deze verkopen (ten opzichte van de oorspronkelijke aankoopprijs) bedraagt bijna € 1,0 miljoen.

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

De financieringspositie van het fonds is onverminderd solide. Per 30 juni 2026 bedraagt de opgenomen financiering ruim € 83 miljoen, met een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 2,4 jaar en een gemiddelde rente van 2,9%.

Daarnaast is € 21,0 miljoen aan niet-opgenomen kredietruimte beschikbaar voor lopende investeringen en portefeuille-uitbreiding.

in € 1.000	30 juni 2026	31 december 2025
Financiering met vaste rente	66.740	71.744
Financiering met variabele rente	16.639	7.304
Totaal opgenomen financiering	83.379	79.048
Niet opgenomen kredietruimte	21.000	-
LTV in % ⁶	48%	46%
Gewogen gemiddelde rente	2,9%	2,8%
Gewogen gemiddelde resterende looptijd (jr)	2,4	2,5

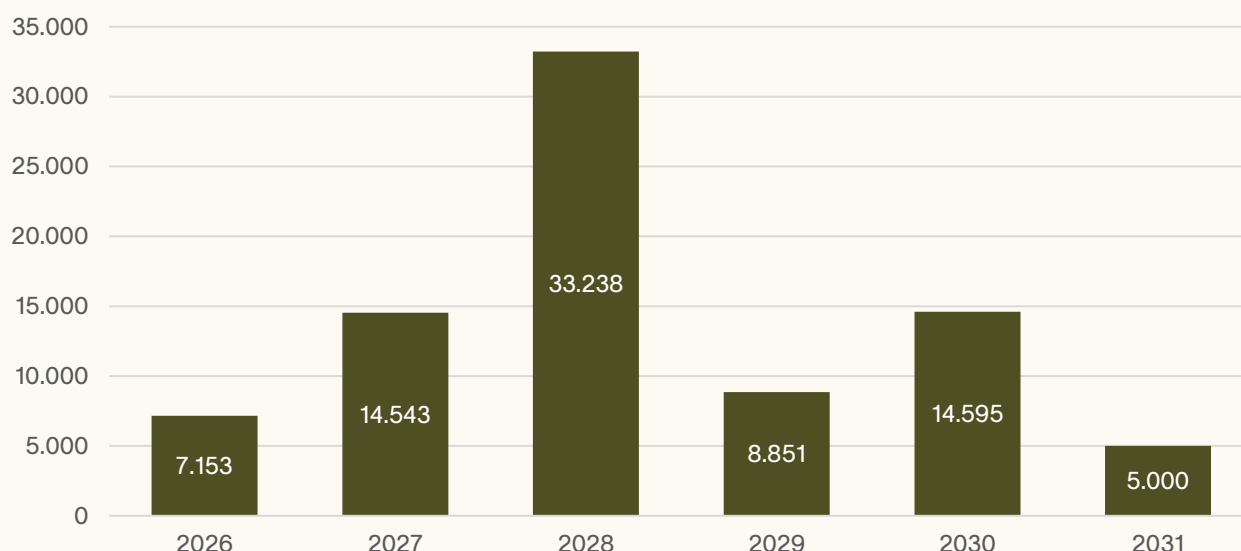
Tabel 2: Overzicht financieringen per 30 juni 2026

Dit jaar is er voor € 12 miljoen aan financieringen geherfinancierd. Gezien de rentestijgingen als gevolg van geopolitieke ontwikkelingen is ervoor gekozen om een deel van deze financieringen voor een relatief korte periode (12 maanden) te verlengen. Onderdeel van deze verlengingen was daarnaast de versoepeling van de financiële convenanten en voorwaarden. Deze versoepeling zal later dit jaar ook voor de overige (bestaande) financieringen worden doorgevoerd.

Als gevolg van de (verplichte) aflossingen en gestegen waarde van de vastgoedportefeuille c.q. het onderpand is de LTV (voor totale financieringen) vorig jaar gedaald naar 46%. Hierdoor is ruimte ontstaan om het fonds verder uit te breiden en het rendement te optimaliseren. In dit kader heeft het fonds in het eerste halfjaar onder andere een **(bouw)financiering van € 17 miljoen afgesloten** voor de projecten Maastricht-COUR en Schiedam-De Nieuwe Kethelpoort. Deze financiering is per 30 juni nog niet opgenomen. Ook na de opname van deze uitbreiding blijft de LTV binnen de maximale grenzen die in het prospectus en de financieringsovereenkomsten zijn vastgelegd.

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.

Vervalkalender financieringen GF
(x € 1.000)



Figuur 1: Vervalkalender financieringen per 30 juni 2026

Figuur 1 geeft de vervalkalender per 30 juni van de opgenomen financieringen weer. In het restant van 2026 loopt voor circa € 7,2 miljoen aan financieringen af. We merken daarbij op dat in de komende jaren aanvullend zal worden

⁶ De LTV is uitsluitend op basis van beleggingsfinancieringen bepaald. Bouwfinancieringen en nog op te nemen kredietruimte worden in de berekening buiten beschouwing gelaten.

afgelost, aangezien bij het uitpenden van woningen een deel van de verkoopopbrengsten wordt aangewend voor aflossing van leningen.

Hoewel de verlengingsmomenten van deze financieringen (relatief) ver in de toekomst liggen, is de beheerder doorlopend in gesprek met externe financiers over verlengingen, herfinancieringen en de daarbij behorende voorwaarden. Financiers tonen voldoende interesse om deze leningen te verlengen en/of te herfinancieren.

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.

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 zijn 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 zijn 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 € 6.333 (31 december 2025: € 6.214). Per 30 juni 2026 zijn er 17.758 participaties uitgegeven, inclusief het stockdividend dat in het verleden is toegekend.

Om de handelskoers te bepalen is een positieve correctie van € 287 op de intrinsieke waarde aangebracht. 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 € 6.620 per participatie (31 december 2025: € 6.602).

De handelskoers is per 1 juli 2026 vastgesteld op € 6.600. Dit is gelijk aan de handelskoers die is vastgesteld op basis van de jaarcijfers 2025.

Onderstaande tabel presenteert een overzicht met het verloop van de (ongecorrigeerde) intrinsieke waarde per participatie:

	Mutatie	Mutatie (totaal)	in %
Intrinsieke waarde per 31 december 2025		6.214	
Netto exploitatieresultaat (inclusief uitponden)	140		
Uitgekeerd voorschotdividend	-160		
Dekking voorschotdividend		-20	-0,3%
Ongerealiseerde waardeverandering		139	2,1%
Afschrijving geactiveerde fondskosten		-	-
Intrinsieke waarde per 30 juni 2026 ⁷		6.333	

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

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

- Het grootste deel van de projecten is opgeleverd en in exploitatie genomen. Daarnaast zijn er in het eerste halfjaar (4) woningen uitgepond. Het resultaat is dat in 2026 de uitgekeerde dividenden bijna volledig gedekt worden vanuit het gerealiseerde exploitatieresultaat (inclusief uitpondresultaat).
- Stijging waarde woningportefeuille (impact: +2,1% 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 waardeverandering 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).

⁷ 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 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 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/dienen 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 leningconvenanten te blijven.

Risicomanagement

- De beheerder volgt dagelijks de geldstromen, de dekking van de rentelasten, de verhouding tussen financiering en het totale vermogen en de looptijden van de rentedragende verplichtingen in relatie tot de ratio's van het financiële beleid. Eventuele risico's met betrekking tot solvabiliteit, liquiditeit, rente, marktprijzen en wijzigingen in wet- en regelgeving worden gemonitord, 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 renteherzieningsdata. 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 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 worden 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		€	€
Beleggingen			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	5.1	186.005.249	184.114.057
Vastgoedbeleggingen in realisatie	5.2	8.056.707	4.363.548
		194.061.956	188.477.605
Vorderingen			
Belastingen		613.095	295.347
Overlopende activa		506.757	543.044
		1.119.852	838.391
Overige activa			
Geactiveerde exploitatiekosten		54.904	78.947
Liquide middelen		7.769.343	4.925.002
		7.824.247	5.003.948
Totaal activa		203.006.055	194.319.945
PASSIVA			
Eigen vermogen			
Gestort kapitaal		17.758.192	17.853.777
Agioreserve		72.192.914	72.728.188
Herwaarderingsreserve		51.935.626	48.851.025
Egalisatiereserve		-31.304.347	-33.054.338
Overige reserve		-3.084.601	-14.842.293
Onverdeeld resultaat		4.960.647	19.397.899
		112.458.431	110.934.258
Langlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen		61.629.555	61.840.320
Kortlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen		21.695.480	17.157.400
Waarborgsommen		955.000	967.034
Crediteuren		3.281.951	914.342
Belastingen		-	-
Overige schulden en overlopende passiva		2.985.638	2.506.589
		28.918.069	21.545.365
Totaal passiva		203.006.055	194.319.945

2. Geconsolideerde winst- en verliesrekening

		H1 2026	H1 2025
		€	€
Opbrengsten			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten		4.187.059	3.794.480
Exploitatiekosten		-804.972	-546.725
		3.382.087	3.247.755
Gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen		963.556	786.176
Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	5.1 / 5.2	3.086.390	9.810.680
Totaal opbrengsten		7.432.033	13.844.611
Lasten			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	6.1	709.044	622.213
Afschrijving op fondskosten		-	161.418
Netto rentelasten leningen		1.135.998	912.921
Bankrente en -kosten		4.878	7.035
Totaal lasten		1.849.920	1.703.587
Resultaat voor winstdeling		5.582.113	12.141.024
Winstdeling beheerder		621.465	-
Resultaat na winstdeling		4.960.648	12.141.024
Belastingen		-	-
Resultaat na belastingen		4.960.648	12.141.024

3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht

	H1 2026	H1 2025
	€	€
Beleggingsactiviteiten		
Resultaat na belastingen	4.960.648	12.141.024
Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	-3.086.390	-9.810.680
Aankopen van beleggingen	-3.398.196	-604.024
Verkopen van beleggingen	900.236	1.319.604
Mutatie geactiveerde fondskosten	-	161.418
Mutatie geactiveerde exploitatiekosten	24.043	24.429
Mutatie waarborgsommen huur	-12.034	4.257
Mutaties in werkkapitaal:		
- Mutaties debiteuren	-	24.682
- Mutaties belastingen	-317.748	-41.400
- Mutaties overlopende activa	36.287	-35.644
- Mutaties crediteuren	2.367.609	83.914
- Mutaties overige schulden en overlopende passiva	479.043	78.016
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	1.953.497	3.345.596
Financieringsactiviteiten		
Uitgifte participaties	105.600	336.000
Inkoop participaties	-957.238	-48.423
Opname langlopende schulden	5.000.000	-
Aflossingen langlopende schulden	-671.609	-844.810
Betaalde afsluitprovisies langlopende schulden	-12.500	-
Afschrijving afsluitprovisie langlopende schulden	11.424	7.298
Uitgekeerd voorschotdividend	-2.584.836	-2.414.958
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	890.841	-2.964.893
Mutatie liquide middelen	2.844.341	380.704
Stand per 1 januari	4.925.002	3.469.271
Stand per 30 juni	5.5 7.769.343	3.849.975

4. Toelichting op de halfjaarcijfers

4.1 ALGEMEEN

Groenwoningen 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 is 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 begin boekjaar	184.114.056	164.220.000
Investerings	-	-
Overboekingen van vastgoedbeleggingen in realisatie	-	7.389.572
Verkopen	-900.236	-2.617.395
Mutatie ongerealiseerde waardeverandering verkopen	-473.307	-1.174.584
Ongerealiseerde waardeveranderingen (bestaande projecten)	3.264.735	14.694.479
Ongerealiseerde waardeveranderingen (nieuwe projecten)	-	1.601.984
Subtotaal	1.891.193	19.894.056
Stand einde boekjaar	186.005.249	184.114.056

De vastgoedbeleggingen van het fonds worden per halfjaar 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 waren in 2026 geen wijzigingen in de waarderingmethodiek ten opzichte van het voorgaande jaar. Het saldo van € 3,3 miljoen aan ongerealiseerde waardeveranderingen bestaat uit € 3,5 miljoen aan positieve en voor € 0,2 miljoen aan negatieve waardeveranderingen.

Het cumulatieve saldo van (positieve) herwaarderingen bedraagt per 30 juni 2026 € 51,0 miljoen (2025: € 48,2 miljoen).

5.2. Vastgoedbeleggingen in realisatie

	30 juni 2026	31 december 2025
Stand begin boekjaar	4.363.548	6.783.900
Investerings	3.398.197	5.160.761
Overboekingen naar vastgoedbeleggingen in exploitatie	-	-7.389.572
Ongerealiseerde waardeveranderingen	294.962	-191.541
Subtotaal	3.693.159	-2.420.352
Stand einde boekjaar	8.056.707	4.363.548

De vastgoedbeleggingen in realisatie worden gewaardeerd op reële waarde (marktwaarde). Hiervoor worden deze vastgoedbeleggingen door een onafhankelijke externe taxateur getaxeerd met als bijzondere uitgangspunt dat op de waarderingdatum het project is ontwikkeld, opgeleverd en is verhuurd. De resterende ontwikkelingskosten van het project worden vervolgens op deze waardering in mindering gebracht om te komen tot de reële waarde.

De vastgoedbeleggingen in realisatie hebben betrekking op projecten die worden gerealiseerd/ontwikkeld door externe partijen. Er is sprake van vastgoedbeleggingen in realisatie indien de grondlevering per balansdatum heeft plaatsgevonden en/of de bouw gestart is. Voor een overzicht van de vastgoedbeleggingen in realisatie en de hiermee gepaarde verplichtingen verwijzen we naar paragraaf 5.4 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Er hebben in 2026 geen wijzigingen plaatsgevonden in de waarderingsmethodiek ten opzichte van het voorgaande jaar. Het saldo van € 0,3 miljoen aan ongerealiseerde waardeveranderingen bestaat volledig uit positieve waardeveranderingen.

Het cumulatieve saldo van herwaarderingen bedraagt per 30 juni 2026 € 0,1 miljoen (2025: -/- € 0,2 miljoen).

5.3. Eigen vermogen

In onderstaand overzicht is het verloop van het eigen vermogen in 2026, voor resultaatbestemming, weergegeven:

	Geplaatst kapitaal	Agio reserve	Wettelijke reserve	Herwaard. reserve	Egalisatie reserve	Overige reserve	Onverdeeld resultaat	Totaal
1 januari 2026	17.853.777	72.728.188	-	48.851.025	-33.054.338	-14.842.293	19.397.899	110.934.258
Resultaatverdeling	-	-	-	-	4.555.606	14.842.293	-19.397.899	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	-	-	-	4.960.647	4.960.647
Uitgegeven participaties	16.000	89.600	-	-	-	-	-	105.600
Uitgekeerd stock-dividend	33.451	187.327	-	-	-220.778	-	-	-
Uitgekeerd voorschotdividend	-	-	-	-	-2.584.836	-	-	-2.584.836
Mutatie wettelijke reserve	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutatie herwaarderings-reserve	-	-	-	3.084.601	-	-3.084.601	-	-
Terugkoop participaties	-145.036	-812.202	-	-	-	-	-	-957.238
30 juni 2026	17.758.192	72.192.914	-	51.935.626	-31.304.347	-3.084.601	4.960.647	112.458.431

	Geplaatst kapitaal	Agio reserve	Wettelijke reserve	Herwaard. reserve	Egalisatie reserve	Overige reserve	Onverdeeld resultaat	Totaal
1 januari 2025	17.796.466	72.452.421	356.713	33.652.019	-33.668.456	-9.748.671	15.805.408	96.645.900
Resultaatverdeling	-	-	-	-	6.056.737	9.748.671	-15.805.408	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	-	-	-	12.141.024	12.141.024
Uitgegeven participaties	56.000	280.000	-	-	-	-	-	336.000
Uitgekeerd stock-dividend	35.354	176.770	-	-	-212.124	-	-	-
Uitgekeerd voorschotdividend	-	-	-	-	-2.414.958	-	-	-2.414.958
Mutatie wettelijke reserve	-	-	-161.418	-	-	161.418	-	-
Mutatie herwaarderings-reserve	-	-	-	9.000.764	-	-9.000.764	-	-
Terugkoop participaties	-8.071	-40.352	-	-	-	-	-	-48.423
30 juni 2025	17.879.749	72.868.839	195.295	42.652.784	-30.238.801	-8.839.346	12.141.024	106.659.544

5.4. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

- Per 30 juni 2026 heeft het fonds voor een bedrag van € 23,5 miljoen uitstaan aan investeringsverplichtingen met betrekking tot de projecten in Maastricht - COUR en Schiedam – De Nieuwe Kethelpoort.
- 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 de huidige projecten in exploitatie bedragen € 189.000 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	572.240	521.000
Accountantskosten	13.959	-498
Bestuurskosten Stichting Bewaarder	41.648	40.237
Advieskosten	4.640	8.453
Taxatiekosten	32.265	1.178
Algemene administratiekosten	23.273	33.719
Toezichtkosten AIFMD Bewaarder	13.932	13.461
Notariskosten	2.529	2.554
Overige kosten	4.558	2.109
Totaal	709.044	622.213

7. Enkelvoudige balans per 30 juni 2026

Voor resultaatbestemming

	30 juni 2026	31 december 2025
ACTIVA	€	€
<i>Beleggingen</i>		
Vastgoed in realisatie	8.056.707	4.363.548
Financiële vaste activa	90.104.956	88.039.324
	98.161.663	92.402.872
<i>Vorderingen</i>		
Vorderingen op groepsmaatschappijen	23.192.034	21.430.726
Overlopende activa	-	4.781
	23.192.034	21.435.507
<i>Overige activa</i>		
Geactiveerde fondskosten	-	-
Liquide middelen	5.003.632	3.879.686
	5.003.632	3.879.686
Totaal activa	126.357.329	117.718.065
PASSIVA		
<i>Eigen vermogen</i>		
Gestort kapitaal	17.758.181	17.853.766
Agioreserve	72.192.914	72.728.188
Wettelijke reserve	-0	-
Herwaarderingsreserve	51.935.626	48.851.025
Egalisatiereserve	-31.304.347	-33.054.338
Overige reserve	-3.084.601	-14.842.293
Onverdeeld resultaat	4.960.648	19.397.899
	112.458.421	110.934.247
<i>Langlopende schulden</i>		
Schulden aan kredietinstellingen	9.975.000	4.987.500
<i>Kortlopende schulden</i>		
Crediteuren	2.564.032	353.600
Schulden groepsmaatschappijen	45.757	45.757
Overige schulden en overlopende passiva	1.314.119	1.396.961
	3.923.908	1.796.318
Totaal passiva	126.357.329	117.718.065

8. Enkelvoudige winst- en verliesrekening

	H1 2026	H1 2025
	€	€
Opbrengsten		
Opbrengsten uit beleggingen		
Opbrengsten financiële vaste activa	2.495.890	2.539.793
Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	2.698.091	9.827.490
Overige bedrijfsopbrengsten	1	-
Totaal opbrengsten	5.193.982	12.367.283
Lasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	81.641	62.940
Netto rentelasten leningen	129.097	-
Afschrijving op fondskosten	-	161.418
Bankrente en -kosten	1.912	1.901
Totaal lasten	212.650	226.259
Resultaat voor winstdeling	4.981.332	12.141.024
Winstdeling beheerder	20.684	-
Resultaat na winstdeling	4.960.648	12.141.024
Belastingen	-	-
Resultaat na belastingen	4.960.648	12.141.024

9. Enkelvoudig kasstroomoverzicht

	H1 2026	H1 2025
	€	€
Beleggingsactiviteiten		
Resultaat	4.960.648	12.141.024
Ongerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	-294.962	-
Aankopen van beleggingen	-3.398.196	-
Uitgifte winstdelende leningen	-	-
Aflossing winstdelende leningen	1.362.500	575.000
Mutatie winstdeling	-3.428.129	-9.827.490
Mutatie rekening courant	-1.761.307	-714.793
Mutatie geactiveerde fondskosten	-	161.418
Mutaties in werkkapitaal:		
- Mutaties overlopende activa	4781	35.198
- Mutaties crediteuren	2.210.432	-21.451
- Mutaties overige schulden en overlopende passiva	-82.846	125.235
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	-427.080	2.474.141
Financieringsactiviteiten		
Uitgifte participaties	105.600	336.000
Inkoop participaties	-957.238	-48.423
Opname langlopende schulden	5.000.000	-
Betaalde afsluitprovisie langlopende schulden	-12.500	-
Uitgekeerd voorschotdividend	-2.584.836	-2.414.958
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	1.551.026	-2.127.381
Mutatie liquide middelen	1.123.946	346.760
Stand per 1 januari	3.879.686	1.688.530
Stand per 30 juni	5.003.632	2.035.290

Bijlage 1 - Overzicht portefeuille per 30 juni 2026

Gemeente	Projectnaam	Aantal woningen	Type	Jaar van oplevering
Vastgoedbeleggingen in exploitatie				
Hazerswoude-Dorp	Weidelanden	8	Grondgebonden	2016
Tiel	Passewaaij	8	Grondgebonden	2016
Dongen	De Beljaart	11	Grondgebonden	2016
Meppel	Nieuwveense landen	7	Grondgebonden	2017
Tholen	Veste Tuin	6	Grondgebonden	2017
Waddinxveen	Park Triangel	18	Grondgebonden	2017
Landerd-Zeeland	Repelakker	16	Grondgebonden	2017
Steenwijk-Tuk	Bergstein	11	Grondgebonden	2017
Molenhoek	Het Buitenerf	7	Grondgebonden	2017
Swalmen	De Kolk	14	Grondgebonden	2017
Oijen	Mooijen	6	Grondgebonden	2018
Ewijk	't Hof van Campe	12	Grondgebonden	2018
Schiedam	Park Harga	26	Grondgebonden	2018
Arnhem	Schuytgraaf	19	Grondgebonden	2018
Haelen	De Lingst	8	Grondgebonden	2018
Helvoirt	Den Hoek	6	Grondgebonden	2018
Hilvarenbeek	Diesen en Esbeek	8	Grondgebonden	2018
Hilvarenbeek	Haghorst	5	Grondgebonden	2019
Emmen	Delftlanden	36	Grondgebonden	2019
Ede	Parkweg	42	Appartementen	2019
Zevenaar	Stederijck	17	Grondgebonden	2019
Steenbergen	Buitenveste	19	Grondgebonden	2019
Huis ter Heide	Sterrenberg	10	Grondgebonden	2019
Leerdam	Broekgraaf	21	Appartementen	2020
Oud Beijerland	Poortwijk	14	Grondgebonden	2020
Enschede	Lage Bothofstraat	17	Appartementen	2020
Nieuwegein	Hildo Kropstraat	16	Appartementen	2021
Vlijmen	Geerpark	23	Grondgebonden	2021
Tilburg	Boothuis	12	Appartementen	2021
Middelburg	Mortiere	43	Grondgebonden	2021
Etten-Leur	Couperuspark	19	Appartementen	2022
Bergen op Zoom	Nieuwe Vesting	32	Appartementen	2022
Terneuzen	Othene	10	Grondgebonden	2024
Bergen op Zoom	Mazairac	20	Appartementen	2025
Vastgoedbeleggingen in realisatie				
Maastricht	Cour	45	Appartementen	2028 ⁸
Schiedam	De Nieuwe Kethelpoort	34	Grondgebonden & appartementen	2028 ⁸

⁸ Project is per 30 juni 2026 nog in realisatie. Jaar van oplevering betreft de verwachte opleverdatum.

Bijlage 2a –Balans samengevoegde werkmaatschappijen⁹

Voor resultaatbestemming

	30 juni 2026	31 december 2025
ACTIVA	€	€
<i>Beleggingen</i>		
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	186.005.249	184.114.057
Vastgoedbeleggingen in realisatie	-	-
	186.005.249	184.114.057
<i>Vorderingen</i>		
Belastingen	613.095	295.347
Overlopende activa	506.753	538.264
	1.119.848	833.611
<i>Overige activa</i>		
Geactiveerde exploitatiekosten	54.904	78.947
Liquide middelen	2.765.711	1.045.316
	2.820.615	1.124.263
Totaal activa	189.945.712	186.071.931
PASSIVA		
<i>Eigen vermogen</i>		
Gestort kapitaal	11	11
Herwaarderingsreserve	51.216.072	48.357.112
Overige reserve	-51.216.083	-58.629.254
Onverdeeld resultaat	-	10.272.130
	-	-
Langlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	51.654.555	56.852.820
Winstdelende leningen	69.179.286	69.516.786
	120.833.841	126.369.605
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	21.695.480	17.157.400
Schulden aan groepsmaatschappijen	23.146.274	21.384.967
Waarborgsommen	955.000	967.034
Crediteuren	717.919	560.742
Overige schulden en overlopende passiva	22.597.198	19.632.181
	69.111.871	59.702.324
Totaal passiva	189.945.712	186.071.931

⁹ Niet door de accountant gecontroleerd.

Bijlage 2b – Winst- en verliesrekening samengevoegde werkmaatschappijen

	H1 2026	H1 2025
	€	€
Opbrengsten		
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengsten	4.187.059	3.794.480
Exploitatiekosten	-804.972	-546.725
	3.382.087	3.247.755
Gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	963.556	786.176
Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	2.791.428	9.810.680
Totaal opbrengsten	7.137.071	13.844.611
Lasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	627.403	559.273
Netto rentelasten leningen	3.502.792	3.452.559
Bankrente en -kosten	2.965	5.289
Totaal lasten	4.133.160	4.017.121
Resultaat voor winstdeling	3.003.911	9.827.490
Winstdeling Groenwoningen Fonds	2.403.129	-
Winstdeling beheerder	600.782	-
	-	-
Resultaat voor belasting	-	9.827.490
Belasting	-	-
Resultaat na belasting	-	9.827.490

Groenwoningen 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