

NOVA Woningfonds

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	12
1.	Balans per 30 juni 2026	13
2.	Winst- en verliesrekening	14
3.	Kasstroomoverzicht.....	15
4.	Toelichting op de halfjaarcijfers	16
5.	Toelichting op de balans	17
6.	Toelichting op de winst- en verliesrekening.....	19
	Bijlage 1 - Overzicht portefeuille per 30 juni 2026	20

1. Ontwikkelingen eerste halfjaar 2026

Voor u ligt het halfjaarverslag over 2026 van het NOVA Woningfonds. 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** 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.

NOVA Woningfonds in het kort:

Stabiele waardeontwikkeling in een onzekere marktomgeving

Algemeen

- Het **resultaat** van het fonds over de eerste helft van 2026 bedraagt circa **€ 0,1 miljoen positief**. Omdat de woningportefeuille in het eerste halfjaar niet extern is getaxeerd, zijn in dit resultaat geen ongerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed opgenomen. Het resultaat bestaat daardoor uitsluitend uit het exploitatieresultaat van het fonds.
- De hoogte van het uit te keren **voorschotdividend blijft** gehandhaafd op **3,5%** (per jaar).
- Conform het prospectus wordt de woningportefeuille in het eerste halfjaar niet extern getaxeerd. De **handelskoers** blijft daarom ongewijzigd op **€ 4.850**. Voor verdere toelichting over de ontwikkeling van de intrinsieke waarde verwijzen we naar paragraaf 'Participanten'.

Vastgoedportefeuille

- Per 30 juni 2026 heeft het fonds 26 woningen in exploitatie en 1 woning in realisatie. Nagenoeg de gehele woningportefeuille is daarmee in exploitatie. Huurinkomsten zullen in de toekomst dan ook nog verder toenemen en de dividenduitkeringen voor een nog groter deel dekken.
- De woningportefeuille van het fonds is in het eerste halfjaar niet extern getaxeerd. De woningportefeuilles van vergelijkbare CLB-fondsen die per 30 juni 2026 wel extern zijn gewaardeerd, laten een gemiddelde waardeontwikkeling van circa +1,5% zien. Deze waardestijging is voornamelijk toe te schrijven aan de hogere huurprijzen en de verlaging van het tarief voor de overdrachtsbelasting van 10,4% naar 8%. De toegenomen geopolitieke en economische onzekerheid heeft de prijsontwikkeling op de woningmarkt echter afgezwakt, waardoor de leegwaardeontwikkeling per saldo beperkt is gebleven ten opzichte van 31 december 2025. Gezien de vergelijkbaarheid van de portefeuilles bestaat de verwachting dat de waardeontwikkeling van de woningportefeuille van het fonds zich op een vergelijkbaar niveau zal bevinden.
- Voor de projecten in exploitatie heeft het fonds de jaarhuur met ingang van 1 juli 2026 geïndexeerd met:
 - Laagsegment 4,1%
 - Middensegment 3,4% (CPI+1%)
 - Hoogsegment 3,4% (CPI+1%)

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

Vooruitblik

- In het tweede halfjaar zal naar verwachting **hypothecaire financiering aan het fonds worden toegevoegd**. Deze financiering zal naar verwachting worden aangewend voor de aankoop van 13 nieuwbouwappartementen in Emmen. Alle participanten zijn geïnformeerd over de verwachte gevolgen hiervan voor het rendement.
- De **structurele fundamente**n van de Nederlandse woningmarkt blijven naar verwachting **onverminderd sterk**. De aanhoudende groei van het aantal huishoudens, het structurele woningtekort en de achterblijvende nieuwbouwproductie blijven de vraag naar huur- en koopwoningen ondersteunen. Tegelijkertijd blijven de economische vooruitzichten onzeker als gevolg van geopolitieke ontwikkelingen, de ontwikkeling van de rente en wijzigingen in wet- en regelgeving.
- Voor de tweede helft van 2026 wordt verwacht dat de **huurwoningmarkt krap blijft**. Het beperkte woningaanbod, de achterblijvende nieuwbouwproductie en de voortgaande uitponding dragen bij aan de aanhoudende schaarste op de huurmarkt. De ontwikkeling van de woningbeleggingsmarkt zal **mede afhangen van de renteontwikkeling**, het investeringsklimaat en de verdere uitwerking van overheidsbeleid.
- Op dit moment is CSC Governance B.V. aangesteld als bestuurder van de Stichting Bewaarder. Als gevolg van wijzigingen binnen de CSC Group worden de Nederlandse CSC-entiteiten geherstructureerd en zal CSC Governance B.V. haar werkzaamheden overdragen aan CSC Management (Netherlands) B.V. De verwachting is dat dit in het tweede halfjaar wordt afgerond.

2. Overzicht portefeuille

Aantal
wooneenheden

27

Marktwaaarde
vastgoedbeleggingen

€ 9,2 mln

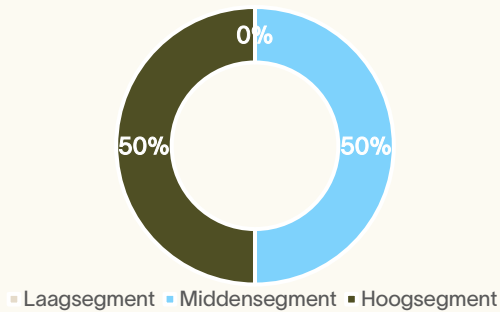
Leegwaarde
vastgoedbeleggingen

€ 10,7 mln

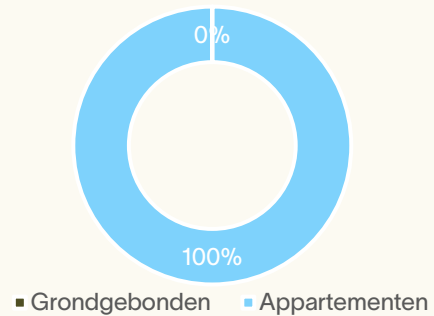
Theoretische
Huurinkomsten

€ 0,4 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
Financiële positie				
Totaal eigen vermogen	10.122	10.186	9.784	9.327
Totale vastgoedbeleggingen	8.981	8.896	8.390	4.801
Vastgoedbeleggingen				
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	8.830	8.830	8.390	2.380
Vastgoedbeleggingen in realisatie	151	66	-	2.421
Aantal wooneenheden in exploitatie	26	26	26	8
Aantal wooneenheden in realisatie	1	1	-	18
Totaal	27	27	26	26
Aantal projecten	3	3	2	2
Verhuur				
Huurinkomsten	202	458	143	63
Exploitatielasten	28	55	21	6
Exploitatielasten als % van huurinkomsten	14,0%	12,0%	14,4%	9,0%
Resultaat per participatie				
Aantal participaties (einde verslagperiode)	2.195	2.186	2.157	2.132
Intrinsieke waarde (in €)	4.610	4.659	4.536	4.375
Gecorrigeerde intrinsieke waarde (in €) ¹	4.684	4.755	4.644	4.490
Handelskoers (in €)	4.850 ²	4.850	4.750	4.600
Resultaat per participatie (in €)	37	294	334	-455
Resultaat				
Netto resultaat	81	643	721	-971

¹ Dit betreft de (ongecorrigeerde) intrinsieke waarde gecorrigeerd met de in de waardering opgenomen overdrachtsbelasting die gedurende de verwachte beleggingstermijn (van tien jaar) wordt opgebouwd.

² Dit betreft de handelskoers met ingang van 1 januari 2026.

4. Verslag van de beheerder

In deze paragraaf vindt u een beschrijving van de ontwikkeling van de marktwaarde, de woningportefeuille van het fonds per 30 juni 2026 en een toelichting op de handelskoers per participatie.

Woningportefeuille per 30 juni 2026

Algemeen

De woningportefeuille van het fonds bestaat per 30 juni 2026 uit 27 woningen waarvan 26 woningen in exploitatie zijn en 1 woning in realisatie.

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

	Totaal	Exploitatie	Realisatie
Aantal woningen	27	26	1
Marktwaarde (x €1.000)	9.243	8.830	413
Leegwaarde (x €1.000)	10.731	10.280	451
Jaarhuur peildatum (x €1.000)	427	409	18
Gemiddelde maandhuur	1.318	1.311	1.500
Gemiddeld bouwjaar	2023	2023	
BAR - op basis van investering	4,9%	4,9%	4,4%
BAR - op basis van marktwaarde	4,6%	4,6%	4,4%

Tabel 1: Overzicht vastgoedbeleggingen per 30 juni 2026

Uitponden

Voor de totale portefeuille bedraagt het verschil tussen de leegwaarde en de beleggingswaarde (de marktwaarde in verhuurde staat) ruim 15%. Deze projecten zijn relatief recent zijn aangekocht en hebben daardoor minder tijd gehad om in waarde te stijgen.

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

Huurindexatie

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

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

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

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

Voor het hoogsegment is de indexatie vastgesteld op 3,4%. De Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten, ook wel bekend als de Wet maximering, is een wet die de jaarlijkse huurverhoging in de vrije sector beperkt tot maximaal de inflatie plus 1%, of de cao-loonontwikkeling plus 1%, afhankelijk van welke factor lager is. De loonontwikkeling van december 2024 tot december 2025 was 5,1%. De inflatie van december 2024 tot december 2025 was 3,4%. Daardoor is de toegestane jaarlijkse huurverhoging vanaf 1 januari 2026 maximaal (3,4% inflatie + 1%) 4,4% in de vrije sector. Voor het fonds geldt voor het grootste gedeelte van de huurcontracten de CPI van februari 2,4%. Dit percentage is met 1% vanuit het opslagbeding aangevuld tot 3,4%.

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

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

Participanten

Ontwikkeling intrinsieke waarde

De (ongecorrigeerde) intrinsieke waarde per participatie bedraagt per 30 juni 2026 € 4.610 (31 december 2025: € 4.659). Per deze datum zijn er 2.195 participaties uitgegeven, inclusief het stockdividend dat in het verleden is toegekend.

Ter bepaling van de handelskoers is een positieve correctie van € 74 op de intrinsieke waarde toegepast. Deze correctie houdt verband met de overdrachtsbelasting die in de waardering is opgenomen. De belasting wordt gedurende de verwachte beleggingstermijn van tien jaar geleidelijk opgebouwd. De gecorrigeerde intrinsieke waarde bedraagt daarmee € 4.684 per participatie (31 december 2025: € 4.755).

De **handelskoers** is per 1 januari 2026 vastgesteld op **€ 4.850** en wordt eenmaal per jaar vastgesteld. Per 1 juli 2026 blijft de handelskoers derhalve ongewijzigd op € 4.850.

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

	Mutatie	Mutatie (totaal)	in %
Intrinsieke waarde per 31 december 2025		4.659	
Netto exploitatieresultaat	66		
Uitgekeerd voorschotdividend	-86		
Ongedekt voorschotdividend		-20	-0,4%
Ongerealiseerde waardeveranderingen		-	-
Afschrijving geactiveerde fondskosten		-29	-0,6%
Intrinsieke waarde per 30 juni 2026³		4.610	

Tabel 2: Ontwikkeling intrinsieke waarde (per participatie) in 2026

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

- De uitgekeerde dividenden worden nog niet volledig gedekt vanuit het gerealiseerde exploitatieresultaat, terwijl het fonds wel streeft naar evenwichtige (voorschot-)dividenduitkeringen (impact: -0,4% op intrinsieke waarde). De strategie van het fonds is erop gericht de portefeuille de komende jaren verder in waarde te laten groeien, waarna wordt gestart met uitponden. Naar verwachting zullen de opbrengsten uit de uitpondingen bijdragen aan een volledige dekking van het dividend.
- De vastgoedbeleggingen zijn niet extern getaxeerd sinds 31 december 2025. De positieve waardeontwikkeling van het eerste halfjaar – zoals waargenomen bij de overige door CLB beheerde fondsen – is daarom nog niet tot uiting gekomen in de intrinsieke waarde. Dit zal per jaareinde plaatsvinden.
- De kosten voor oprichting en emissies zijn niet direct in mindering gebracht op het resultaat in het jaar waarin de activiteiten plaatsvonden (impact: -0,6% op intrinsieke waarde). Deze kosten zijn geactiveerd. Ze worden over 5 jaar afgeschreven. Het resultaat wordt daardoor dus gedurende vijf jaar negatief beïnvloed. Na 2028 heeft dit geen invloed meer op het resultaat c.q. de intrinsieke waarde van het fonds.

³ 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 ontwikkelingen op de vastgoedmarkt en daarmee de marktwaarde van de beleggingen in exploitatie en in realisatie (het marktrisico). Daarnaast speelt in beperkte mate een kredietrisico bij huurders.

Markt- en strategisch risico

- Het risico bestaat dat economische indicatoren (zoals groei en werkgelegenheid) verslechteren. Dat kan tot gevolg hebben dat de waarde en de rentabiliteit van de portefeuille afneemt. Dit kan leiden tot een afnemende vraag naar woningen met een mogelijke waardedaling tot gevolg, hetgeen leidt tot een waardedaling van de participaties. Onder het marktrisico wordt tevens begrepen het risico op perioden die zich kenmerken door uitzonderlijke marktomstandigheden of grote onrust op de diverse markten. Deze uitzonderlijke marktomstandigheden of grote onrust kunnen tot gevolg hebben dat vraag naar (delen van) de portefeuille afneemt en daarmee de waarde sterk terugloopt.

Exploitatie- en operationeel risico

- Huurders kunnen in betalingsproblemen komen en/of failliet gaan. Ook kan een huurovereenkomst eindigen door opzegging van de huur. Als een huurovereenkomst afloopt, zal zo spoedig mogelijk een nieuwe huurder worden gezocht. 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.

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. Eventuele risico's met betrekking tot solvabiliteit, liquiditeit, rente, marktprijzen en wijzigingen in wet- en regelgeving worden gemonitord, zodat potentiële toekomstige risico's vroegtijdig kunnen worden gemitigeerd.
- Doordat het fonds alleen belegt in Nederlandse huurwoningen en alle transacties zodoende in euro's plaatsvinden, hebben valutarisico's geen impact op het fonds. Huurders worden vooraf beoordeeld op hun kredietwaardigheid en betrouwbaarheid. Er zijn interne procedures rond de incasso van huurvorderingen en de opvolging daarvan.
- De beleggingen in de woningportefeuille van het fonds zijn onderhevig aan marktinvoeden rond de waarde van de beleggingen en de 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 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. Balans per 30 juni 2026

Voor resultaatbestemming

		30 juni 2026	31 december 2025
ACTIVA			€
<i>Beleggingen</i>			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	5.1	8.830.000	8.830.000
Vastgoedbeleggingen in realisatie	5.2	151.352	65.818
		8.981.352	8.895.818
<i>Vorderingen</i>			
Overlopende activa		27.373	41.780
<i>Overige activa</i>			
Geactiveerde fondskosten		203.792	267.103
Geactiveerde exploitatiekosten		19.069	21.766
Liquide middelen		1.109.168	1.145.363
		1.332.028	1.434.231
Totaal activa		10.340.753	10.371.828
PASSIVA			
<i>Eigen vermogen</i>			
Gestort kapitaal		10.977.198	10.929.177
Agioreserve		-18.399	-16.959
Wettelijke reserve		203.792	267.103
Herwaarderingsreserve		609.542	609.542
Egalisatiereserve		-1.794.555	-2.043.290
Overige reserve		63.311	-202.329
Onverdeeld resultaat		80.734	642.534
	5.3	10.121.622	10.185.778
Reservering winstdeling projecten		44.723	44.723
Kortlopende schulden			
Waarborgsommen		42.882	42.662
Crediteuren		53.692	11.151
Overige schulden en overlopende passiva		77.834	87.514
		174.408	141.327
Totaal passiva		10.340.753	10.371.828

2. Winst- en verliesrekening

		H1 2026	H1 2025
			€
Opbrengsten			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten		201.909	247.132
Exploitatiekosten		-28.231	-22.037
		173.678	225.095
Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen			
Ongerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	5.1/5.2	-	-
Reservering winstdeling beheerder		-	-
		-	-
Totaal opbrengsten		173.678	225.095
Lasten			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	6.1	29.277	32.079
Afschrijving op fondskosten		63.311	63.386
Bankrente en -kosten		356	-33.647
Totaal lasten		92.944	61.818
Resultaat		80.734	163.277

3. Kasstroomoverzicht

	H1 2026	H1 2025
	€	€
Beleggingsactiviteiten		
Resultaat	80.734	163.277
Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	-	-
Aankopen van beleggingen	-85.534	-63.918
Mutatie geactiveerde fondskosten	63.311	63.386
Mutatie geactiveerde exploitatiekosten	2.697	2.721
Ontvangen waarborgsommen huur	220	1.763
Mutaties in voorzieningen	-	-
Mutaties in werkkapitaal:		
- Mutaties debiteuren	-	592
- Mutaties overlopende activa	14.407	13.837
- Mutaties crediteuren	42.541	167.229
- Mutaties overige schulden en overlopende passiva	-9.681	-184.377
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	108.696	164.510
Financieringsactiviteiten		
Uitgifte participaties	-	33.596
Inkoop participaties	-	-5.096
Uitgekeerd voorschotdividend	-144.891	-142.321
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-144.891	-113.821
Mutatie liquide middelen	-36.194	50.689
Saldo per 1 januari	1.145.363	1.248.904
Stand per 30 juni	1.109.169	1.299.593

4. Toelichting op de halfjaarcijfers

4.1 ALGEMEEN

NOVA Woningfonds biedt zowel particuliere beleggers als rechtspersonen de mogelijkheid te beleggen in een portefeuille Nederlandse huurwoningen. Het fonds is aangegaan voor onbepaalde tijd. Het fonds is een closed-end beleggingsfonds in de zin van de Wft. Het fonds is gevestigd ten kantore van de beheerder.

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

Toegepaste standaarden

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 jaarrekening vereisten van de Wet op het financieel toezicht (Wft). De grondslagen komen overeen met de grondslagen opgenomen in de jaarrekening 2025, ook voor zover niet specifiek toegelicht.

4.2 ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA EN DE RESULTAATBEPALING

Activa en passiva

De waardering van activa en passiva vindt plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de onderneming zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een verplichting wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Baten en lasten

Baten worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Indien een transactie ertoe leidt dat nagenoeg alle of alle toekomstige economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot een actief of verplichting aan een derde zijn overgedragen, wordt het actief of de verplichting niet langer in de balans opgenomen. Verder worden activa en verplichtingen niet meer in de balans opgenomen vanaf het tijdstip waarop niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden van waarschijnlijkheid van de toekomstige economische voordelen en/ of betrouwbaarheid van de bepaling van de waarde.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben.

4.3 GRONDSLAGEN VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest zijn opgenomen onder de kasstroom uit beleggingsactiviteiten.

Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

5. Toelichting op de balans

5.1. Vastgoedbeleggingen in exploitatie

	30 juni 2026	31 december 2025
Stand 1 januari	8.830.000	8.390.000
Investerings	-	-
Overboekingen van vastgoedbeleggingen in realisatie	-	-
Ongerealiseerde waardeveranderingen (bestaande projecten)	-	440.000
Ongerealiseerde waardeveranderingen (nieuwe projecten)	-	-
Subtotaal	-	440.000
Eindstand	8.830.000	8.830.000

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

- Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), www.nrvt.nl;
- RICS-taxatiestandaarden (The "Red Book"), laatste versie, www.rics.org.
- International Valuation Standards (IVS), uitgegeven door de International Valuation Standards Council (IVSC), www.ivsc.org.
- European Valuation Standards (EVS) uitgegeven door The European Group of Valuers Associations (TeGoVa), www.tegova.org.
- Code of Conduct van de RICS, NVM en NRVT.

Het cumulatieve saldo van (positieve) herwaarderingen bedraagt per 30 juni 2026 € 0,4 miljoen. Dit bedrag aan herwaarderingen bestaat voor € 0,6 miljoen uit positieve waardeveranderingen en voor € 0,2 miljoen uit negatieve waardeveranderingen.

5.2. Vastgoedbeleggingen in realisatie

	30 juni 2026	31 december 2025
Stand 1 januari	65.818	-
Investerings	85.534	65.818
Overboekingen naar vastgoedbeleggingen in exploitatie	-	-
Ongerealiseerde waardeveranderingen	-	-
Subtotaal	85.534	65.818
Eindstand	151.352	65.818

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

De vastgoedbeleggingen in realisatie hebben betrekking op acquisities die worden gerealiseerd/ontwikkeld door externe partijen.

5.3. Eigen vermogen

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

	Geplaatst kapitaal	Agio reserve	Wettelijke reserve	Herwaard. reserve	Egalisatie reserve	Overige reserve	Onverdeeld resultaat	Totaal
1 januari 2026	10.929.177	-16.959	267.103	609.542	-2.043.290	-202.329	642.534	10.185.778
Resultaatverdeling	-	-	-	-	440.205	202.329	-642.534	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	-	-	-	80.734	80.734
Uitgegeven participaties	-	-	-	-	-	-	-	-
Uitgekeerd stock dividend	48.021	-1.441	-	-	-46.580	-	-	-
Uitgekeerd voorschotdividend	-	-	-	-	-144.890	-	-	-144.890
Mutatie wettelijke reserve	-	-	-63.311	-	-	63.311	-	-
Mutatie herwaarderings-reserve	-	-	-	-	-	-	-	-
Terugkoop participaties	-	-	-	-	-	-	-	-
30 juni 2026	10.977.198	-18.400	203.792	609.542	-1.794.555	63.311	80.734	10.121.623

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

5.4. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

- Per 30 juni 2026 heeft het fonds voor een bedrag van € 0,3 miljoen uitstaan aan investeringsverplichtingen voor de in aanbouw zijnde woningen.
- Per 1 juli 2018 is een overeenkomst afgesloten met Merel Vastgoedbeheer (Merel) voor het beheer van de woningportefeuille. Merel zorgt onder andere voor het innen van de huurpenningen, het technisch beheer, het onderhoud en de (weder)verhuur van de woningen. De jaarlijkse vaste kosten voor het beheer van de huidige projecten in exploitatie bedragen €11.000 en zijn afhankelijk van de omvang van de portefeuille.

6.Toelichting op de winst- en verliesrekening

6.1. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

	H1 2026	H1 2025
Beheervergoeding	16.554	16.221
Toezichtkosten AIFMD Bewaarder	7.827	7.562
Advieskosten	530	2.378
Taxatiekosten	-1.922	-793
Administratiekosten	72	1.570
Bestuurskosten Stichting Bewaarder	5.215	5.034
Overige kosten	1.001	107
Totaal	29.277	32.079

Bijlage 1 – Overzicht portefeuille per 30 juni 2026

Locatie	Projectnaam	Aantal woningen	Type	Jaar van oplevering
Vastgoedbeleggingen in exploitatie				
Almere	Villa Verde	8	Appartementen	2019
Veldhoven	Kromstraat	18	Appartementen	2024
Vastgoedbeleggingen in realisatie ⁴				
Oss	Rosso	1	Appartementen	2027

⁴ Project is per 30 juni 2026 nog in realisatie. Jaar van oplevering betreft de verwachte opleverdatum.

NOVA Woningfonds



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

info@clbeheer.nl
www.clbeheer.nl