

HALFJAARVERSLAG 2022



Huurwoningen Nederland Fonds III

Halfjaarverslag 2022

Inhoudsopgave

Halfjaarverslag 2022	Pagina
Ontwikkelingen eerste halfjaar 2022 (vanaf start november 2021)	4
1. Kerngegevens	5
2. Verslag van de beheerder	6
3. Balans voor resultaatbestemming	13
4. Winst- en verliesrekening	14
5. Kasstroomoverzicht	15
6. Beknopte toelichting op het halfjaarverslag	16
7. Beknopte toelichting op de balans	17
8. Beknopte toelichting op de winst- en verliesrekening	19

ONTWIKKELINGEN EERSTE HALFJAAR 2022

(vanaf start november 2021)

Het Huurwoningen Nederland Fonds III is gestart in november 2021. In dit halfjaarverslag vindt u achtereenvolgens de balans en winst- en verliesrekening van het fonds over de periode 11 november 2021 tot en met 30 juni 2022.

Hieronder treft u een samenvatting van de belangrijkste ontwikkelingen aan:

Woningmarkt

- Hoge inflatie (door o.a. de inval van Rusland in Oekraïne) leidde tot een sterke stijging van de kapitaalmarktrente (> 2,0%) alsmede tot een druk op de consumentenbestedingen.
- Overheidsplannen voor verdere regulering van de woningmarkt leidden tot onzekerheid bij bouwende Nederland en (institutionele) beleggers, mede door het ontbreken van concrete informatie over de verdere regulering. Overheidsplannen voor de bouw van 900.000 woningen lijken (nu al) niet realiseerbaar.
- Het aanhoudende tekort van woningen zorgt ervoor dat er druk blijft op de huur- en koopprijzen. De kans dat het woningtekort door voornoemde ontwikkelingen structureel van aard wordt, neemt toe. Een scenario met dalende woningprijzen lijkt daardoor minder waarschijnlijk.

Fonds

- In totaal is inmiddels € 58 miljoen ingeschreven op deze emissie, waarvan eind juni 2022 € 51 miljoen van participanten is ontvangen.
- Intenties zijn vastgelegd voor de aankoop van 118 woningen in Alkmaar, Bergschenhoek en Hengelo voor in totaal ruim € 36 miljoen. In juli 2022 is de koopovereenkomst voor 65 woningen in Alkmaar getekend en naar verwachting worden de overeenkomsten voor Bergschenhoek en Hengelo eind derde kwartaal 2022 getekend. Naar verwachting zal in het najaar van 2022 gestart worden met de bouw van deze 118 woningen.
- Er is afgezien van de aankoop van het project in Den Haag, zoals opgenomen in het supplement van het prospectus. Dit project bleek uiteindelijk financieel niet haalbaar. In het najaar 2022 worden nog verdere aankopen voor het fonds verwacht.
- Met ABN AMRO is een bouw- en beleggingsfinanciering overeengekomen van € 60 miljoen. Hiervan is € 19 miljoen financiering met een looptijd van drie jaar tegen 3,38% inmiddels definitief gecontracteerd voor de aankopen in Alkmaar, Bergschenhoek en Hengelo.
- Het uit te keren dividend vanaf het derde kwartaal 2022 wordt vastgesteld op 3,8% per jaar. Op pagina 10/11 is hierover een nadere toelichting opgenomen.
- De handelskoers blijft ongewijzigd op € 5.000 per participatie.

Baarn, 31 augustus 2022

1.KERNGEGEVENS

2022-Q2

Vastgoed

Projecten in exploitatie	-
> Aantal verhuurbare woningeenheden	-
Projecten in realisatie	-
> Aantal verhuurbare woningeenheden	-
Totaal aantal projecten	-
Totaal aantal woningen	-

Financieel (in x € 1.000)

Omvang beleggingen exploitatie	-
Omvang beleggingen realisatie	-
Totale omvang beleggingen	-
Schuld aan kredietinstellingen	-
Loan-to-Value	n.v.t.

Verhuur (in x € 1.000)

Totale jaarhuur	-
Exploitatiekosten	-
Exploitatiekosten als % van de jaarhuur	n.v.t.

Participanten

Aantal participaties (einde verslagperiode)	10.174
Intrinsieke waarde (in €)	4.884
Gecorrigeerde intrinsieke waarde (in €)	-
Handelskoers (in €)	5.000
Resultaat per participatie	-33

2. VERSLAG VAN DE BEHEERDER

De Nederlandse economie en woningmarkt

Economie

De economische groei voor het eerste kwartaal van 2022 ten opzichte van laatste kwartaal 2021 is volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) uitgekomen op 0,4%. Deze groei is voornamelijk toe te schrijven aan de toegenomen consumptie van huishoudens. Vergeleken met het laatste kwartaal van 2019, het niveau van vlak voor de coronacrisis, was de economische activiteit in het eerste kwartaal van 2022 2,8% hoger.

Over de nabije toekomst is de Rabobank somberder. Rabobank verwacht een milde technische recessie, waarbij het BBP in het laatste kwartaal van 2022 en het eerste kwartaal 2023 krimpt. Ze verwachten dat de inflatie, 9,9% in juni 2022, steeds zwaarder zal gaan drukken op de consumentenbestedingen. De hoge werkgelegenheid en het corona spaargeld zullen de uitgaven van huishoudens enigszins ondersteunen. Dit is na verwachting niet voldoende om te voorkomen dat de particuliere consumptie in het laatste kwartaal van 2022 en het eerste kwartaal van 2023 toch licht daalt.

De krapte op de arbeidsmarkt (ook in de vastgoedsector), stijgende grondstofkosten/beschikbaarheid van materialen in de bouw in combinatie met een sterk gestegen kapitaalmarktrente het afgelopen halfjaar, zorgen voor een onevenwichtige situatie en onzekerheid in de vastgoedsector. De inval van Rusland in Oekraïne in combinatie met nieuwe verwachte overheidsmaatregelen in de vastgoedsector helpen daar ook niet aan bij om de huidige situatie te stabiliseren. Hiertegenover staat dat het tekort aan woningen onverminderd groot blijft.

Woningmarktontwikkelingen in Nederland

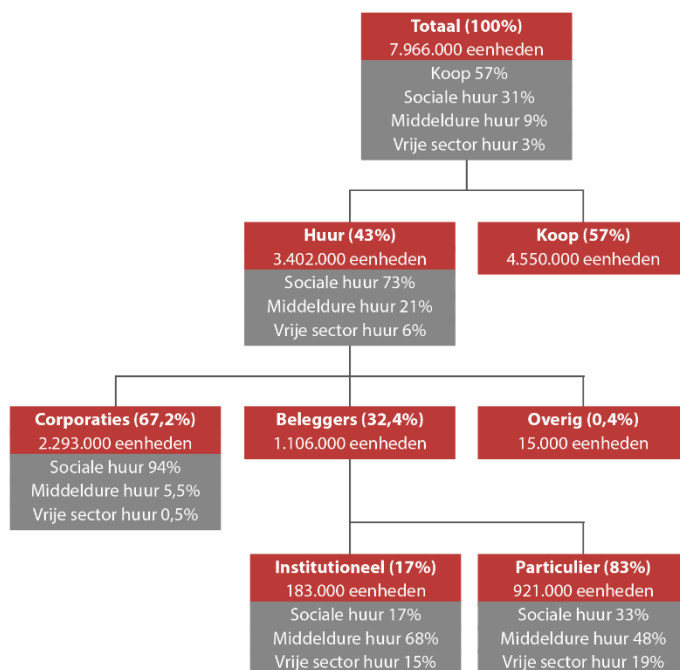
Het fonds belegt in voornamelijk vrije sector huurwoningen in Nederland. Omdat een deel van de woningportefeuille mogelijk uitgepand (individuele verkoop) gaat worden is het rendement van het fonds zowel afhankelijk van ontwikkelingen op de huurmarkt als op de markt voor particuliere koopwoningen in Nederland.

Voorraad, vraag, aanbod

De Nederlandse woningmarkt bestaat per 2021 uit bijna 8 miljoen woningen, waarvan 4,6 miljoen woningen in particulier bezit zijn (de koopmarkt). De huursector is opgebouwd uit 3,4 miljoen woningen, waarvan 2,3 miljoen woningen in bezit zijn van woningcorporaties. De overige 1,1 miljoen huurwoningen zijn in bezit van particulieren en institutionele beleggers, waaronder ook de woningen van de fondsen van Credit Linked Beheer. Deze beleggersgroep is met 770.000 woningen verantwoordelijk voor het grootste aandeel vrije sector (waaronder middeldure huur) woningen.

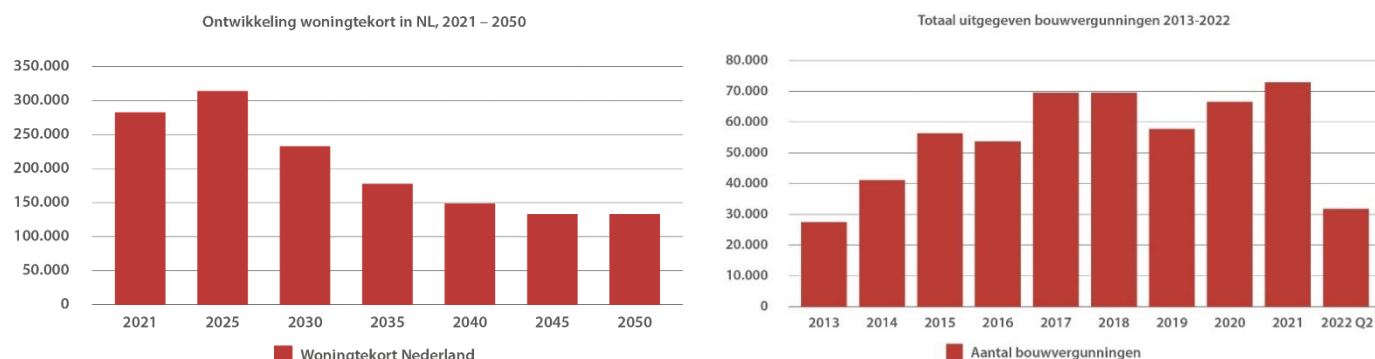
Ultimo 2021 telde Nederland circa 17,6 miljoen inwoners, ruim 8,1 miljoen huishoudens. De verwachting is dat per 2028 er minimaal 18 miljoen mensen in Nederland wonen. Rekening houdend met regionale verschillen in aanbod is er op dit moment een kwalitatief tekort van circa 280.000 woningen (gelijk aan 3,5% van de woningvoorraad).

Dit tekort wordt onder andere veroorzaakt door de minimale ontwikkelingsactiviteiten tijdens de laatste recessie, wat terug te zien is in de sterke daling van het aantal uitgegeven percelen voor nieuwbouw. De afgelopen jaren is het aantal uitgegeven omgevingsvergunningen van 60-70.000 aanzienlijk hoger dan de 30.000 in de crisis. Dit is substantieel lager dan de door de overheid gewenste 100.000 om het woningtekort de komende jaren terug te brengen. Naar verwachting piekt het woningtekort in 2025 met circa 316.000 woningen waarna het geleidelijk daalt. Maar ondanks deze afname blijft het tekort op een hoog niveau.



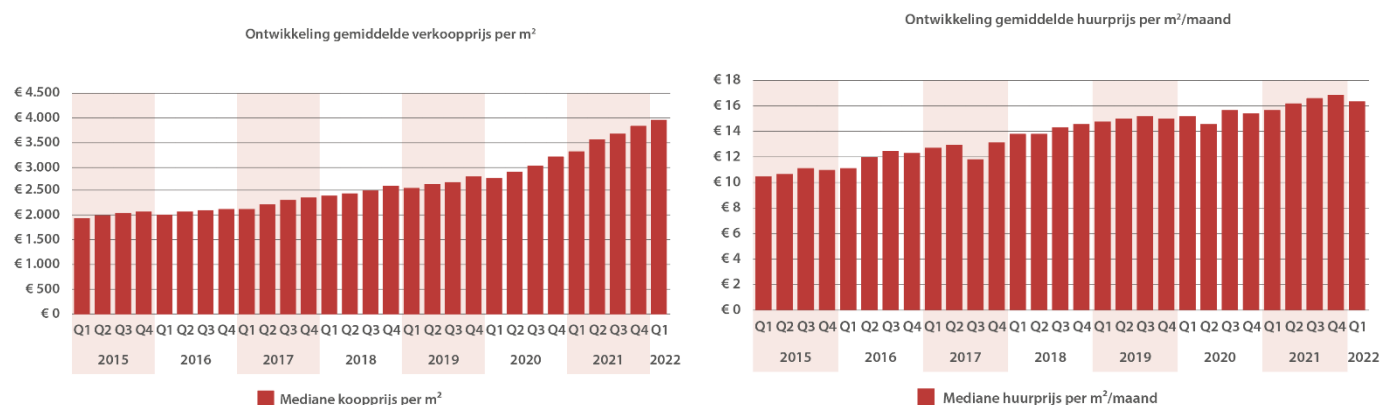
Bron: Dpi 2020, CBS 2021, IVBN 2021, Capital Value 2022

Als gevolg van de huidige marktomstandigheden is de verwachting dat de aantal bouwvergunningen in 2022 verder zal dalen. Dit blijkt ook al wel uit de afgegeven omgevingsvergunningen in de 1e helft van 2022 (circa 32.800). Dit kan er toe leiden dat het tekort verder zal toenemen.



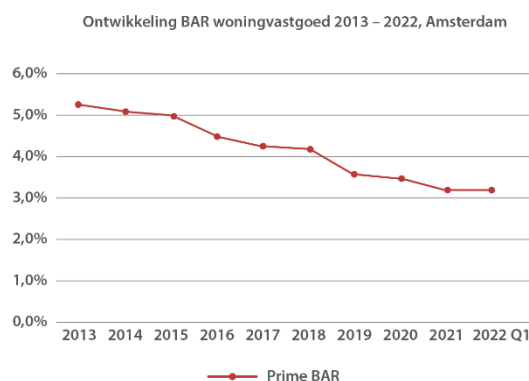
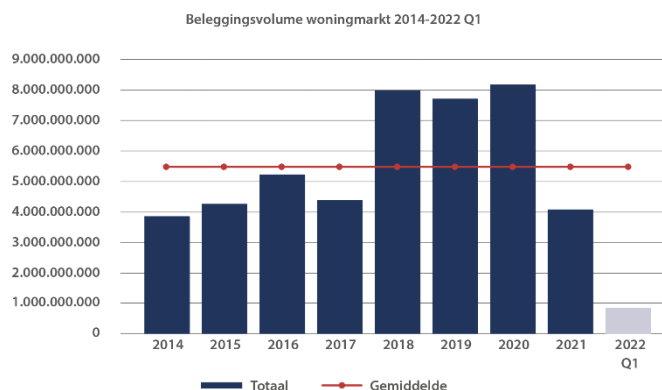
Gebruikersmarkt

Aanhoudende tekorten zorgen dat de huren en koopprijzen in de grote steden en haar omliggende gebieden verder stijgen. Deze stijging vertaalt zich in een hogere huurwaarde van de portefeuille (dit is de waarde van de woningen in verhuurde staat) en nog sterker stijgende leegwaarde of uitpondwaarde van de portefeuille (dit is de waarde van de woningen als ze op de koopmarkt zonder huurder verkocht worden). Hoewel het tempo van het economisch herstel door de pandemie nog altijd onzeker is, blijven huizenprijzen vooralsnog stijgen. Met name koopwoningen zijn in deze periode bijzonder snel in prijs gestegen. Oorzaken zijn de lage rentestand, fiscale voordelen zoals de hypotheekrenteaftrek en het gebrek aan betaalbaar huuraanbod in de vrije sector. Deze ontwikkeling heeft de betaalbaarheid in de grote steden steeds verder onder druk gezet. Onderstaande figuren laten de gemiddelde ontwikkeling op de koop- en huurmarkt zien.



Beleggingsmarkt

Het gezonde beleggingsklimaat in Nederland maar ook de krapte op de woningmarkt, zorgt voor aanhoudende interesse van Nederlandse en buitenlandse beleggers in Nederlands woningvastgoed. Opvallend is de ingezette trend dat koopwoningen harder in prijs stijgen dan huurwoningen. De beleggersmarkt is het afgelopen jaren met circa 4-6% gestegen, terwijl de koopmarkt de afgelopen jaren is gestegen met jaarlijks meer dan 10%. Beleggers zien met name mogelijkheden om langjarig een stabiel rendement te maken en/of woningen uit te ponden tegen een hogere leegwaarde dan de waarde in verhuurde staat en zo liquiditeit vrij te spelen. In onderstaande figuur valt op dat het beleggingsvolume in 2021 relatief laag was. Dit is te verklaren door de verhoging van de overdrachtsbelasting begin 2021, waardoor beleggers transacties nog voor eind 2020 rond probeerden te krijgen. Vanwege de verhoging van de overdrachtsbelasting van 2% naar 8% hebben beleggers hun focus van bestaande bouw naar nieuwbouw verschoven. Het tekort aan nieuwbouw betekent echter ook dat er minder transacties kunnen plaatsvinden, hoewel er nog steeds voldoende kapitaal beschikbaar is.



Voor huurwoningen is de afgelopen jaren een duidelijke neerwaartse tendens te zien in het Bruto Aanvangsrendement. In 2022 lijkt deze beweging enigszins af te vlakken door onder andere de gestegen hypotheekrente, hoge inflatie en de onzekerheden over de toekomstige economische ontwikkelingen. Vanwege de huurindexatie zien we in 2022 nog wel een stijging van 2-3% in de marktwaarde van de woningen.

Overheid en marktpartijen

De Nederlandse overheid heeft in het regeerakkoord als streven opgenomen dat iedereen betaalbaar kan wonen en heeft in de vorm van het Rapport Betaalbaar Wonen een richting gegeven welke wetgeving zij voornemens is in te voeren en welke onderdelen nog in onderzoeksfase bevinden. In dit rapport zijn de volgende plannen opgenomen:

1. Bouw van 900.000 nieuwe woningen tot 2030.
2. Huurprijsbescherming van het middensegment tot € 1.000 of € 1.250 maandhuur.
3. Verduurzamen woningvoorraad.
4. Huurverhoging vanaf 2023 per ministeriële regeling vast laten stellen.
5. De overdrachtsbelasting voor woningbeleggers wordt verhoogd naar 9% en er zijn voorstellen om dit verder te laten stijgen naar 10,1% per 1 januari 2023.

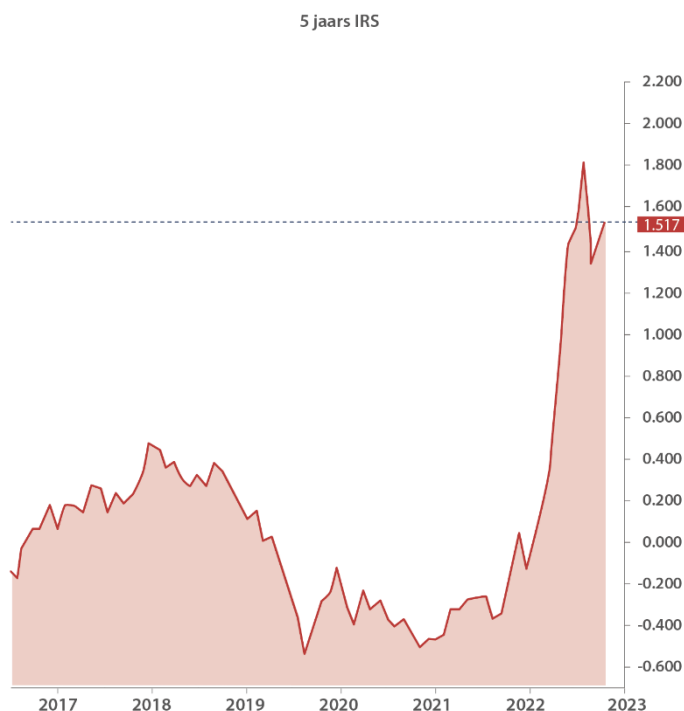
In het regeerakkoord is met betrekking tot huurprijsbescherming opgenomen dat middeldure huurwoningen een vorm van huurprijsbescherming krijgen, zodanig dat wonen voor middeninkomens betaalbaar wordt en dat het rendabel blijft voor institutionele beleggers om in deze woningen te blijven investeren. Een van de mogelijke maatregelen zou het doortrekken van het woningwaarderingssysteem kunnen zijn tot een bepaald puntenaantal voor de vrije sector. Dit systeem wordt nu gehanteerd voor gereguleerde huurwoningen. Dit zou betekenen dat met name relatief kleinere woningen in de grotere steden uiteindelijk gereguleerd worden. De eerste inschatting is dat de fondsen van Credit Linked Beheer weinig hinder van deze mogelijke maatregel zullen ondervinden, omdat de woningportefeuille van de fondsen nauwelijks kleinere woningen in grotere steden kent. Daarnaast zijn voor een aantal projecten al gemeentelijke afspraken gemaakt over onder andere maximale huurplafonds, waardoor deze al vallen binnen de genoemde grenzen. Verder wordt een betaalbaar huurbeleid gevoerd voor de portefeuille van jonge, energiezuinige nieuwbouwwoningen. De eventuele verhoging van de overdrachtsbelasting van 8% naar mogelijk 10,1% zal impact hebben op de marktwaarde van woningen op dat moment.

Diverse partijen hebben al gereageerd op de plannen van de overheid. De Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed (IVBN) spreekt waardering uit voor de ambitie en regierol van de regering, maar maakt zich ook zorgen over het lange termijn investeringsklimaat voor institutionele beleggers. Het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) zet vraagtekens bij de haalbaarheid van de bouwplannen van de overheid. Oorzaken die genoemd worden zijn het tekort aan personeel, de beperkte productiecapaciteit, de complexiteit van bouwen in de gebouwde omgeving en de opstapeling van bovenwettelijke eisen op het gebied van duurzaamheid. Daarnaast ziet de NVM het aantal verkochte nieuwbouwwoningen in 2022 al teruglopen.

Kapitaalmarkt

Sinds eind 2021 loopt de kapitaalmarktrente (rentevaste periode langer dan één jaar) op en blijft de geldmarktrente (rentevaste periode korter dan één jaar) nog redelijk op niveau als gevolg van het gekozen monetaire beleid van de centrale banken. Mede als gevolg van de coronacrisis, de daarop volgende financiële steunpakketten van overheden, het jarenlange zeer ruime monetaire beleid van de centrale banken en de Rusland - Oekraïne oorlog zijn de energie- en voedselprijzen door de hele wereld sterk gestegen. Eerst werd door centrale bankiers gedacht dat deze sterke stijging van de inflatie tijdelijk zou zijn maar nu ziet men wereldwijd de energie en voedselinflatie zich verder verspreiden in de gehele economie.

Taak van centrale banken en specifiek de ECB is om de inflatie onder controle te houden op een streefniveau van 2%. Afgelopen jaren lag de inflatie langjarig onder de 2% en op dit moment ligt de inflatieverwachting langjarig boven de 2%. Hierdoor zijn centrale banken wereldwijd na een lange periode van ruim monetair beleid, met als doel de inflatie te laten stijgen, een krap monetair beleid aan het voeren dat moet zorgen voor het dalen van de inflatie. Vervelend neveneffect van de meeste ingrepen door centrale bankiers is dat de impact op de economie pas na 12-18 maanden merkbaar is. Dit is dan ook mede de verklaring voor de huidige onstuimige tijden op de financiële markten. De kapitaalmarktrente (vijf jaar IRS weergegeven in de figuur) is gestegen van onder 0% naar 1,83% in juni 2022.



Over de verwachte ontwikkeling van de rente en de impact op woningvastgoed lopen de meningen uiteen. De consensus op het moment lijkt te zijn dat de extreem lage rente die we de afgelopen jaren hebben gezien verleden tijd is, maar aan de andere kant is er nog steeds veel geld in de markt die een bestemming zoekt. Doordat er maar beperkt woningen beschikbaar zijn, blijven de rendementen laag. Daarnaast kunnen effecten van beperkt houdbare overheidsfinanciën in de zuidelijke Europese landen en recessiedreiging een drukkend effect op de rentetarieven hebben. Inflatie leidt over het algemeen tot hogere huurniveaus en gestegen nieuwbouwkosten waardoor redelijkerwijs aangenomen mag worden dat woningvastgoed op de langere termijn nog steeds als inflatie-hedge gezien kan worden. Mede door de voorgestelde huurmarktregulering kunnen deze effecten, indien de regelgeving onaangepast ingevoerd wordt, een vertragend effect hebben op de doorvertaling van inflatie in huur- en prijsniveaus.

Duurzaamheid

De transitie naar een duurzame samenleving is één van de belangrijkste uitdagingen van deze tijd. Vanuit Europa is er daarom veel aandacht voor de beschikbaarheid en kwaliteit van duurzaamheidsinformatie over financiële producten (ESG wet- en regelgeving). Dit geldt voor prospectussen en geïntegreerde verslaggeving tot transparantie over de integratie van duurzaamheidsrisico's in beleggingsportefeuilles. Gezien de aard van de beleggingen in het fonds, is duurzaamheid al een belangrijk thema en werkt de beheerder aan de vastlegging in lijn met de toekomstige wetgeving op dit punt.

Voornaamste risico's en onzekerheden

De inherente risico's van het fonds liggen met name besloten in de structuur van haar externe financieringen (renterisico), de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt en daarmee de marktwaaarde van haar beleggingen in exploitatie en in realisatie (marktrisico). Daarnaast speelt in beperktere mate een kredietrisico bij huurders.

Risicomanagement

De beheerder volgt dagelijks de geldstromen, de dekking van de rentelasten, de verhouding tussen financiering en het totale vermogen, alsmede 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 om vroegtijdig potentiële toekomstige risico's te mitigeren. Doordat het fonds alleen belegd in Nederlandse huurwoningen en hierdoor alle transacties in Euro's plaatsvinden, hebben valutarisico's geen impact op het fonds. Huurders worden vooraf beoordeeld op kredietwaardigheid en betrouwbaarheid. Er zijn interne procedures inzake de incasso van huurvorderingen en de opvolging daarvan.

Renterisico's worden beperkt door de combinatie van langlopende financieringen en verschillende renteherzienings-data, waardoor voor de afgesloten financieringen wordt geprofiteerd van de lage financieringsrente en op termijn een lange termijn gemiddelde financieringsrente verschuldigd zal zijn. De beleggingen in de woningportefeuille van het fonds zijn onderhevig aan de invloeden van de markt ten aanzien van de waarde van de beleggingen en de markthuur. Het monitoren van wijzigingen in wet- en regelgeving en fiscaliteit speelt derhalve ook een belangrijke rol in het risicomanagement. Monitoring van wetgeving geschiedt in samenwerking met de externe Compliance Officer. Overleg, bevindingen en voortgang worden vastgelegd in de risicorapportage. Door actief beheer van de woningportefeuille worden de risico's hierin dagelijks beoordeeld, zodat tijdig op veranderende marktomstandigheden ingespeeld kan worden. Het fonds investeert niet in effecten of andere financiële instrumenten.

De beheerder heeft een risico control framework en een SIRA (Systematisch Integriteit Risico Analyse) die ten grondslag liggen aan het inzichtelijk maken van de risico's in de risicorapportage die elk kwartaal wordt samengesteld. Deze rapportage wordt gedeeld met de AIFMD bewaarder, RvC en de bestuurders. Uit zowel deze rapportages als de verrichte werkzaamheden door Stichting Bewaarder en de AIFMD Bewaarder zijn geen materiële tekortkomingen gebleken. De beschrijving van de werkzaamheden en verantwoordelijkheden van de Stichting Bewaarder en de AIFMD Bewaarder staan onder paragraaf 2.2 van dit verslag opgenomen.

Dividend

Het fonds streeft naar een evenwichtige ontwikkeling van de dividenduitkeringen. De dividenduitkering wordt zodanig vastgesteld dat deze over een langere periode constant kan blijven. De periodieke dividenduitkering is gebaseerd op het langere termijn verwachte exploitatieresultaat (inclusief uitponden van woningen) van het fonds. Met name de sterk gestegen rente zorgt voor aanpassingen in de oorspronkelijke uitgangspunten.

De uitgangspunten voor de nieuwe inschatting van het lange termijn verwachte exploitatieresultaat zijn: de huidige afgesloten financieringen, huurinkomsten van de huidige portefeuille in combinatie met inschattingen voor nieuw af te sluiten financieringen, huurinkomsten van nog op te leveren woningen, huurindexaties, uitponden van woningen en aankooprijzen voor nieuwe acquisities. De dividenduitkering zal hierdoor vanaf het derde kwartaal 2022 3,8% per jaar bedragen.

Met deze aanpassing, verwachten wij dat de dividenduitkeringen voor de komende jaren in lijn zijn gebracht met de huidige economische situatie. Verder is het belangrijk dat, onder de huidige marktontwikkelingen, het fonds ruimschoots blijft opereren binnen de afgesproken bankconvenanten.

In onderstaande tabel wordt de gevoeligheid van de dividenduitkering weergegeven ten opzichte van de huidige uitgangspunten:

SCENARIO		Verwacht dividend
Prognose		3,8%
BAR nieuwe aankopen lager	Aankopen tegen 4,05% (in de prognose is de BAR 4,3%)	3,5% ▼
(Her)financieringsrente hoger	(Her)financieringen tegen 4,0% rente (in de prognose is de rente 3,5%)	3,3% ▼
Huurindexatie lager	Huurindexatie op 2,75% (in de prognose is de huurindexatie 3,25%)	3,7% ▼
BAR nieuwe aankopen hoger	Aankopen tegen 4,55% (in de prognose is de BAR 4,3%)	4,3% ▲
(Her)financieringsrente lager	(Her)financieringen tegen 3,0% rente (in de prognose is de rente 3,5%)	4,3% ▲
Huurindexatie hoger	Huurindexatie op 3,75% (in de prognose is de huurindexatie 3,25%)	3,9% ▲

Verklaring omtrent bedrijfsvoering

De beheerder verklaart dat hij voor het fonds beschikt over een beschrijving van de inrichting van de bedrijfsvoering die voldoet aan de vereisten uit de Wft en dat de bedrijfsvoering van de beleggingsinstelling effectief en overeenkomstig de beschrijving functioneert.

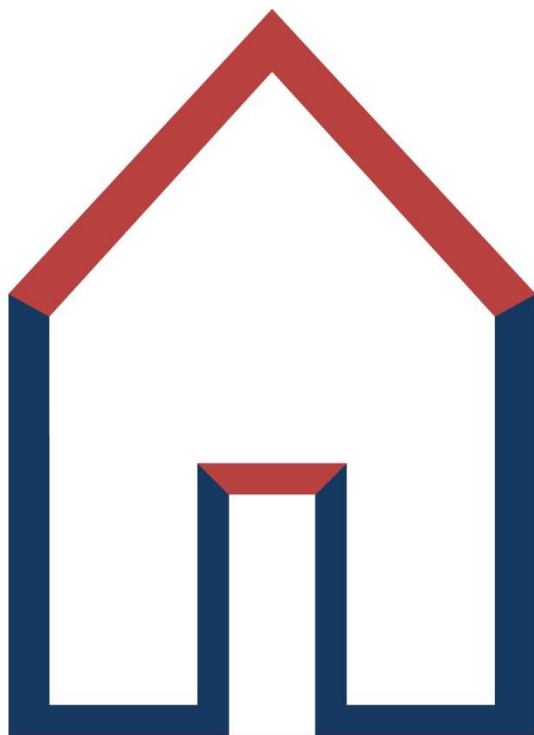
De directie neemt haar verantwoordelijkheden met betrekking tot actuele zaken als AVG (Algemene Verordening Gegevensbescherming), CDD (Customer Due Diligence) en beloningsbeleid serieus. Gedurende het jaar heeft de directie haar beleid op het gebied van AVG en CDD uitgebreid geëvalueerd. Hierbij zijn geen bijzonderheden gevonden dan wel indicaties dat de directie niet voldoet aan geldende regelgeving. Eventuele verbeterpunten krijgen de benodigde aandacht.

De beheerder houdt rekening met de door de wet vastgestelde Besluit Bekendmaking Diversiteitsbeleid.

Inzake het beloningsbeleid is de beheerder erop gericht dat het beleid marktconform is zodat ook in deze huidige krappe arbeidsmarkt de beheerder haar personeel aan zich kan binden. Tegelijkertijd ziet beheerder erop toe dat het beloningsbeleid aansluit op de geldende regelgeving en past bij een zorgvuldige risicobeheersing. Het beloningsbeleid moedigt daarom nooit aan tot onnodige risico's of ongewenst gedrag. De belangen van de participant staan hierin voorop. Het volledige beloningsbeleid is te vinden op de website van de beheerder.

Baarn, 31 augustus 2022

Was getekend: Credit Linked Beheer B.V.



3. BALANS VOOR RESULTAATBESTEMMING

30 juni 2022

€

ACTIVA

Vorderingen

Overlopende activa	15.632
--------------------	--------

Overige activa

Geactiveerde fondskosten	2.322.395
--------------------------	-----------

Liquiditeiten	47.896.296
---------------	------------

50.218.691

Totaal activa

50.234.323

PASSIVA

Eigen vermogen

Gestort kapitaal	50.869.096
------------------	------------

Wettelijke reserve	2.322.395
--------------------	-----------

Egalisatie reserve	-845.538
--------------------	----------

Overige reserve	-2.322.395
-----------------	------------

Onverdeeld resultaat	-333.695
----------------------	----------

49.689.863

Kortlopende schulden

Crediteuren	12.954
-------------	--------

Overige schulden en overlopende passiva	531.506
---	---------

544.460

Totaal passiva

50.234.323

4. WINST- EN VERLIESREKENING

11 november 2021 t/m
30 juni 2022

€

Totaal opbrengsten

-

Lasten

Lasten in verband met het beheer van beleggingen 33.283

Afschrijving op fondskosten 172.289

Netto rentelasten leningen -

Bankrente en -kosten 128.123

Totaal lasten **333.695**

Resultaat na belastingen

-333.695

5.KASSTROOMOVERZICHT

11 november 2021 t/m

30 juni 2022

€

Beleggingsactiviteiten

Resultaat na belastingen	-333.695
Mutatie geactiveerde fondskosten	-2.322.395

Mutaties in werkkapitaal:

- Mutaties crediteuren	12.954
- Mutaties overlopende activa	-15.632
- Mutaties overige schulden en overlopende passiva	531.506

Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	-2.127.261
---	-------------------

Financieringsactiviteiten

Uitgifte participaties	50.880.000
Inkoop participaties	-120.000
Interim-dividend uitkeringen	-736.442

Kasstroom uit financieringsactiviteiten	50.023.557
--	-------------------

Mutatie Liquide middelen	47.896.296
---------------------------------	-------------------

Liquide middelen primo periode	-
--------------------------------	---

Liquide middelen ultimo periode	47.896.296
--	-------------------

6. BEKNOPTE TOELICHTING OP HET HALFJAARVERSLAG

Toegepaste standaarden

Het halfjaarverslag is opgesteld in overeenstemming met de in Nederland geldende van toepassing zijnde grondslagen voor de financiële verslaggeving, de Wet op het financieel toezicht en het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen zoals opgenomen in Titel 9, Boek 2 BW en in de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving.

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.

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

7. BEKNOPTE TOELICHTING OP DE BALANS

1. Overlopende activa

De overlopende activa bestaan uit de volgende posten:

Omschrijving	30-6-2022 (€)
Vooruitbetaalde kosten	15.632
Totaal	15.632

2. Geactiveerde fondskosten

Omschrijving	30-6-2022 (€)
Saldo geactiveerde fondskosten primo periode	-
Geactiveerde kosten	2.494.684
Afschrijving geactiveerde kosten	-172.289
Totaal	2.322.395

Omschrijving	30-6-2022 (€)
Kostprijs geactiveerde fondskosten	2.494.684
Gecumuleerde afschrijving geactiveerde kosten	-172.289
Totaal	2.322.395

Het afschrijvingspercentage over de geactiveerde fondskosten bedraagt 20% per jaar.

3. Liquiditeiten

Het gehele saldo aan liquiditeiten wordt aangehouden door middel van rekening courant.

4. Eigen vermogen

In onderstaand overzicht is het verloop van het eigen vermogen weergegeven:

	Geplaatst kapitaal (€)	Agio reserve (€)	Wettelijke reserve (€)	Herwaard. reserve (€)	Egalisatie reserve (€)	Overige reserve (€)	Onverdeeld resultaat (€)	Totaal (€)
Stand per 11 nov 2021	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	-	-	-	-333.695	-333.695
Uitgegeven participaties	50.880.000	-	-	-	-	-	-	50.880.000
Uitgekeerd stock dividend	109.096	-	-	-	-109.096	-	-	-
Interim-dividend uitkering	-	-	-	-	-736.442	-	-	-736.442
Mutatie wettelijke reserve	-	-	2.322.395	-	-	-2.322.395	-	-
Terugkoop participaties	-120.000	-	-	-	-	-	-	-120.000
Stand per 31 juni 2022	50.869.096	-	2.322.395	-	-845.538	-2.322.395	-333.695	49.689.863

Het fonds en woningportefeuille is nog in opbouw. Er zijn nog geen woningen aangekocht en opgeleverd, waardoor er nog geen bijdrage aan het exploitatieresultaat van het fonds is. Het fonds streeft naar een evenwichtige ontwikkeling van de interim-dividenduitkeringen (gebaseerd op het langere termijn verwachte exploitatieresultaat), waardoor het fonds mogelijk tijdelijk een hoger interim-dividend zal uitkeren dan het resultaat van het fonds. Dit leidt tot een lagere liquiditeitspositie en kan leiden tot een afname van de Netto Vermogenswaarde van het fonds.

Egalisatiereserve:

Onder egalisatiereserve wordt het verschil opgenomen tussen de uitgekeerde interim-dividend uitkeringen en het operationele resultaat van het fonds, exclusief ongerealiseerde positieve herwaardering van projecten en wettelijke reserve van het fonds.

Geplaatst Kapitaal en Agioreserve:

Onder geplaatst kapitaal en agioreserve zijn de stortingen van participanten opgenomen. Agio/disagio onder deze reserve wordt verstaan: het verschil bij koop/terugkoop van een participatie tussen de nominale waarde en geldende handelskoers op het moment van transactie.

Wettelijke reserve:

De wettelijke reserve betreft de reserve die wordt aangehouden voor geactiveerde kosten in verband met de emissie van het fonds.

Herwaarderingsreserve:

Onder de herwaarderingsreserve zijn de positieve nog niet gerealiseerde waardeveranderingen van de projecten opgenomen. In het geval een project een negatieve nog niet gerealiseerde waardeverandering kent, wordt deze direct ten laste van het onverdeelde resultaat gebracht. Er zijn geen negatieve herwaarderings van projecten direct ten laste van het resultaat gebracht.

Onder interim-dividend wordt verstaan: winstuitkeringen of eventuele uitkeringen ten laste van de reserves.

Onderstaande tabel toont het verloop van de intrinsieke waarde per participatie:

Resultaatverdeling per participatie	2022-Q2
Aantal uitstaande participaties	10.174
Resultaat per participatie	-33
Intrinsieke waarde per participatie	4.884

De handelskoers wordt jaarlijks vastgesteld aan de hand van de intrinsieke waarde. Bij het berekenen van de handelskoers wordt rekening gehouden met de negatieve impact van de overdrachtsbelasting, deze wordt gedurende de verwachte beleggingstermijn (van tien jaar) opgebouwd zodat geen ongewenste bevoordeling voor toetredende participanten ontstaat.

5. Overige schulden en overlopende passiva

De overige schulden en overlopende passiva bestaan uit de volgende posten:

Omschrijving	30-6-2022 (€)
Nog te betalen kosten	81.001
Uit te keren interim cashdividend	450.505
Totaal	531.506

Gebeurtenissen na balansdatum

In juli 2022 is de koopovereenkomst voor getekend voor project Het Palet in Alkmaar.

8. BEKNOPTE TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIES REKENING

6. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

De lasten in verband met het beheer van beleggingen bestaan uit de volgende posten:

Omschrijving	11 november 2021 t/m 30 juni 2022 (€)
Toezichtkosten aan AIFMD Bewaarder	16.312
Advieskosten	4.507
Algemene administratiekosten	2.773
Bestuurskosten Stichting Bewaarder	9.691
Totaal	33.283

Baarn, 31 augustus 2022

Was getekend: Credit Linked Beheer B.V.



Huurwoningen Nederland Fonds III
Luitenant Generaal van Heutszlaan 10
3743 JN BAARN
085 - 007 25 00
info@clbeheer.nl
clbeheer.nl