

HALFJAARVERSLAG 2023



Inhoudsopgave

Pagina

1.	Ontwikkelingen eerste halfjaar 2023.....	3
2.	Meerjarenoverzicht kerncijfers	4
3.	Verslag van de beheerder.....	5
	Halfjaarcijfers	9
1.	Balans per 30 juni 2023.....	10
2.	Winst- en verliesrekening.....	11
3.	Kasstroomoverzicht.....	12
4.	Toelichting op het halfjaarverslag.....	13
5.	Toelichting op de balans.....	14
6.	Toelichting op de winst- en verliesrekening	16
	Bijlage 1 - Overzicht portefeuille per 30 juni 2023.....	17
	Bijlage 2 - Geografische spreiding portefeuille per 30 juni 2023	18

1. Ontwikkelingen eerste halfjaar 2023

Voor u ligt het verslag over het eerste boekjaar van het Huurwoningen Fonds III. Het omvat de periode van 1 januari 2023 tot en met 30 juni 2023.

In deze paragraaf leest u in het kort de belangrijkste ontwikkelingen binnen het fonds en de resultaten van het fonds in 2023.

Huurwoningen Nederland Fonds III in het kort:

Druk op de waardering en het resultaat, nieuwe aankopen, de realisatie vordert

Algemeen

- Het resultaat van het fonds bedraagt over het eerste halfjaar van 2023 -/- € 4,3 miljoen. Dit verlies is met name ontstaan door de waardedaling van de woningportefeuille met € 3,9 miljoen en het feit dat het fonds nog geen huurinkomsten genereert, terwijl er al wel (interim-) dividenduitkeringen plaatsvinden.
- De hoogte van het uit te keren (interim-) dividend wordt gehandhaafd op 3,8% (per jaar).
- Op basis van de (gecorrigeerde) intrinsieke waarde (zie p. 10 voor verdere toelichting) heeft de beheerder de handelskoers vastgesteld op € 4.150 per participatie, met ingang van 31 augustus 2023. Met deze keuze willen wij de handelskoers zoveel mogelijk stabiel houden totdat de waarde van de woningportefeuille weer gaat stijgen.
Op basis van de huidige marktontwikkelingen en -vooruitzichten verwachten we dat de waarde van de portefeuille in 2025 weer zal toenemen.

Vastgoedportefeuille

- In het eerste halfjaar heeft het fonds 4 woningen in Almere en 8 woningen in Ulvenhout aangekocht voor in totaal € 4,8 miljoen. Het project in Almere bestaat uit gerealiseerde woningen (bouwjaar 2019). Ze zijn direct in exploitatie genomen. De overige woningen worden momenteel gerealiseerd. Per 30 juni 2023 heeft het fonds 4 woningen in exploitatie en 204 woningen in realisatie.
- De gestegen kapitaalmarktrente heeft in het eerste halfjaar tot stijgende (bruto) aanvangsrendementen geleid met een negatief effect op de waardering van de vastgoedbeleggingen. Hierdoor is de waarde van de vastgoedbeleggingen (inclusief aankopen in het eerste halfjaar van 2023) met € 3,9 miljoen gedaald.

Financiering

- Met ABN AMRO is in het eerste halfjaar van 2023 overeenstemming bereikt over de verhoging van de financiering met € 7,2 miljoen om de huidige portefeuille te realiseren.

Baarn, 31 augustus 2023

Credit Linked Beheer B.V.

2. Meerjarenoverzicht kerncijfers

(x € 1.000)	H1 2023	2022
Financiële positie		
Totaal eigen vermogen	43.493	49.316
Totale schuld aan kredietinstellingen	-	-
Totale vastgoedbeleggingen	31.081	22.678
Loan-to-value	-	-
Vastgoedbeleggingen		
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.344	-
Vastgoedbeleggingen in realisatie	29.737	22.678
Aantal wooneenheden in exploitatie	4	-
Aantal wooneenheden in realisatie	204	196
Totaal	208	196
Aantal projecten	6	4
Verhuur		
Huurinkomsten	-	-
Exploitatielasten	-	-
Exploitatielasten als % van huurinkomsten	-	-
Resultaat per participatie		
Aantal participaties (einde verslagperiode)	10.498	10.615
Intrinsieke waarde (in €)	4.143	4.646
Gecorrigeerde intrinsieke waarde (in €) ¹	4.143	4.646
Handelskoers (in €)	4.150 ²	4.700
Resultaat per participatie	-406	-175
Resultaat		
Netto resultaat	-4.267	-1.853

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 31 augustus 2023.

3. Verslag van de beheerder

In deze paragraaf vindt u een beschrijving van de portefeuille van het fonds per 30 juni 2023 en een toelichting op de handelskoers per participatie.

Ontwikkeling marktwaarde vastgoedbeleggingen

In het eerste halfjaar van 2023 zijn de rendementsvereisten hard opgelopen door de gestegen kapitaalmarktrente. Als gevolg hiervan moeten hogere rentelasten gedekt worden door de huur. Daardoor daalt de waarde van het project. Het bruto aanvangsrendement (BAR) is voor nieuwbouw (op primaire locaties) per 30 juni 2023 gemiddeld gestegen met 7,0% tot 8,9% ten opzichte van 31 december 2022. Dat heeft (bij gelijkblijvende overige aannames) eenzelfde negatieve effect op de waardering.

De waarde van de portefeuille van het fonds is in het eerste halfjaar met 5,4% gedaald (op basis van de taxatiewaarde ervan uitgaande dat het project volledig is opgeleverd). Aangezien het fonds met name projecten in realisatie heeft is het beoordelen van de marktwaardeontwikkeling aan de hand van deze taxaties het meest zinvol. De taxatiewaarde is niet direct uit de halfjaarcijfers te herleiden.

Het fonds presteert daarmee significant beter dan het marktgemiddelde. Dit heeft meerdere oorzaken:

- De portefeuille van het fonds is uitermate duurzaam. Het gemiddelde energielabel is A of beter.
- De gerealiseerde huren van de projecten liggen tegen de markthuren aan. Daardoor wordt het huurpotentieel van de projecten al grotendeels benut.
- De leegstand van de projecten is laag; de gemiddelde bezettingsgraad is >99%.
- De projecten liggen verspreid over Nederland. Daardoor is het concentratierisico bij het fonds beperkt.

Portefeuille per 30 juni 2023

Algemeen

De woningportefeuille van het fonds bestaat per 30 juni 2023 uit 208 woningen, waarvan 4 woningen in exploitatie en 204 woningen in realisatie. Onder vastgoedbeleggingen in realisatie worden woningen verstaan waarvoor een koopovereenkomst is getekend, de levering van de grond heeft plaatsgevonden en/of de bouw gestart is.

	Totaal	Exploitatie	Realisatie
Aantal woningen	208	4	204
Investeringen, inclusief bijkomende kosten	67.553	1.530	66.023 ³
Marktwaarde	62.744	1.344	61.400 ⁴
Leegwaarde	69.237	1.499	67.738 ⁵
Jaarhuur peildatum	2.909	59	2.850
Gemiddelde maandhuur	1.165	1.305	1.164
Gemiddeld bouwjaar	-	2019	-
BAR - op basis van investering	4,3%	3,9%	4,3%
BAR - op basis van marktwaarde	4,6%	4,4%	4,6%

Tabel 1: Overzicht vastgoedbeleggingen per 30 juni 2023

Vastgoedbeleggingen in exploitatie

Per 30 juni 2023 heeft het fonds 4 woningen in exploitatie met een totale jaarhuur van € 59.000. De portefeuille heeft een beleggingswaarde (marktwaarde in verhuurde staat) van € 1,3 miljoen. De leegwaarde (de waarde van de woningen op de

³ Dit betreft de totale verwachte investering (inclusief aankoopkosten).

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 hierop nog in mindering gebracht.

⁵ Dit betreft de getaxeerde jaarhuur per 30 juni 2023.

particuliere koopmarkt) is € 1,5 miljoen. In het eerste halfjaar heeft het fonds het volgende project geacquireerd en toegevoegd aan het fonds:



Villa Verde

Locatie:	Almere
Type:	Appartementen
Aantal woningen:	4
Maandhuur:	€ 1.285 – 1.340

Vastgoedbeleggingen in realisatie

Per 30 juni 2023 bedraagt de omvang van de vastgoedbeleggingen in realisatie € 29,7 miljoen. De totale marktwaarde van deze beleggingen bij oplevering bedraagt € 61,4 miljoen met een huidige verwachte markthuur van € 2,9 miljoen. Het volgende project heeft het fonds in het eerste halfjaar van 2023 geacquireerd en in aanbouw genomen:



Dorpsstraat

Locatie:	Ulvenhout
Type:	Appartementen
Aantal woningen:	8
Verwachte maandhuur:	€ 1.275– 1.485
Verwachte oplevering:	Q4 2024

Financiering

Het fonds heeft per 30 juni 2023 voor € 19 miljoen aan bouw/beleggingsfinancieringen afgesloten. Hiervan zijn nog geen bedragen opgenomen. Daarnaast heeft het fonds voor een aanvullend bedrag van € 7,2 miljoen overeenstemming bereikt met ABN AMRO. De kredietovereenkomst moet echter nog worden ondertekend.

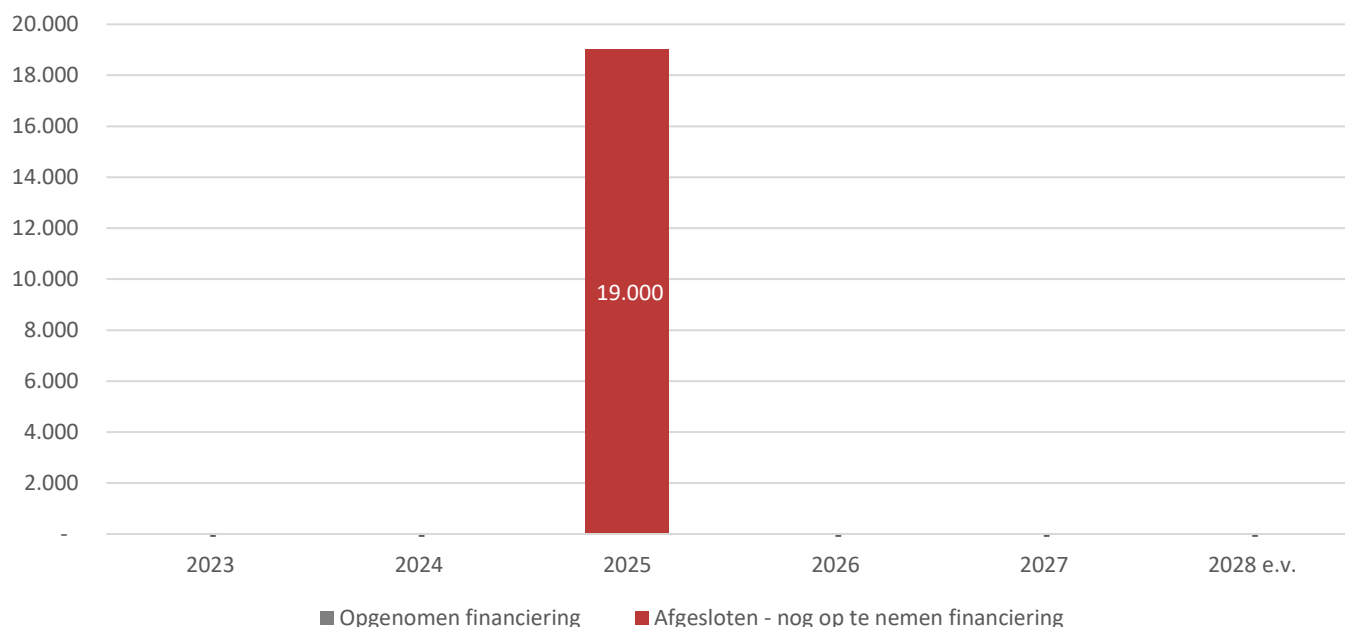
De afgesloten financieringen hebben een gewogen (resterende) looptijd van 2,3 jaar, met een gewogen gemiddelde rente van 3,4%.

	Totaal	Opgenomen financiering	Afgesloten - nog op te nemen financiering
Financiering met vaste rente	19.000.000	-	19.000.000
Financiering met variabele rente	-	-	-
Totaal per 30 juni 2023	19.000.000	-	19.000.000
Gewogen gemiddelde rente	3,4%	-	3,4%
Gewogen gemiddelde resterende looptijd (jr)	2,3	-	2,3
Marktwaarde onderpand opgenomen financiering	33.230.000	-	33.230.000
Jaarhuur onderpand opgenomen financiering	1.533.000	-	1.533.000

Tabel 2: Overzicht financieringen per 30 juni 2023

In onderstaande figuur is de afloop van de afgesloten (maar nog op te nemen) financieringen per 30 juni 2023 weergegeven. Aangezien de financieringen nog niet zijn opgenomen is er momenteel geen sprake van aflossingsverplichtingen. De hoogte van de aflossingen is afhankelijk van de loan-to-value ratio en varieert tussen de 0% en 2% op jaarbasis. De leningen die het fonds heeft afgesloten lopen (contractueel) in 2025. Op dat moment moeten ze worden geherfinancierd of afgelost.

De keuze voor een looptijd van drie jaar is gebaseerd op het verschil in het rentepercentage ten opzichte van een langere looptijd. Het verschil ten opzichte van een looptijd van vijf jaar was zo groot dat het financieel gunstiger voor het fonds was om deze looptijd te kiezen. Het risico op een niet succesvolle herfinanciering wordt daarnaast als laag ingeschat. Dit gezien de lage verhouding tussen de marktwaarde van het onderpand en de afgesloten (maar nog op te nemen) leningen.



Figuur 1: Vervalkalender financieringen per 30 juni 2023

Convenanten

Er zijn per 30 juni 2023 nog geen bedragen opgenomen van de afgesloten financieringen. Als gevolg hiervan zijn de geldende (financiële) bankconvenanten nog niet van toepassing en is de naleving hiervan niet verder uiteengezet. Voor deze financieringen gelden de volgende convenanten:

- Indien de LTV voor een periode van drie maanden hoger is dan 70%, dan wordt een *cash sweep* ingevoerd voor tenminste twee kwartalen. Dat wil zeggen dat per kwartaal alle (huur-)inkomsten van de onderpanden, die resterend na voldoening van de in dat kwartaal aan de geldgever verschuldigde rente, aflossing en exploitatiekosten, moeten worden afgelost.
- Er is sprake van een default event als de DSCR groter is dan 1,3.
- Er is sprake van een default event als de debt yield ratio kleiner is dan 5,75%.

Participanten

Ontwikkeling intrinsieke waarde

De (ongecorrigeerde) intrinsieke waarde per participatie bedraagt per 30 juni 2023 € 4.143. Per 30 juni 2023 zijn 10.498 participaties uitgegeven. Dit is inclusief het stockdividend dat in het verleden is toegekend. Er is per 30 juni 2023 geen correctie op de intrinsieke waarde aangebracht in verband met de in de waardering opgenomen overdrachtsbelasting die gedurende de verwachte beleggingstermijn (van tien jaar) wordt opgebouwd. De reden hiervan is dat er in het eerste halfjaar geen sprake is van projecten in exploitatie.

De gecorrigeerde intrinsieke waarde is daarom gelijk aan de ongecorrigeerde waarde per participatie. De handelskoers is per 31 augustus 2023 aangepast naar € 4.150 (was: € 4.700).

De intrinsieke waarde per participatie is gedaald als gevolg van de volgende omstandigheden:

- De uitgekeerde dividenden worden nog niet gedekt vanuit het gerealiseerde exploitatieresultaat. Het fonds is immers nog in opbouw en streeft naar evenwichtige (interim-)dividenduitkeringen (impact -2,4% op de intrinsieke waarde). Naar verwachting zullen uiterlijk in 2025 alle projecten zijn opgeleverd en in exploitatie genomen.

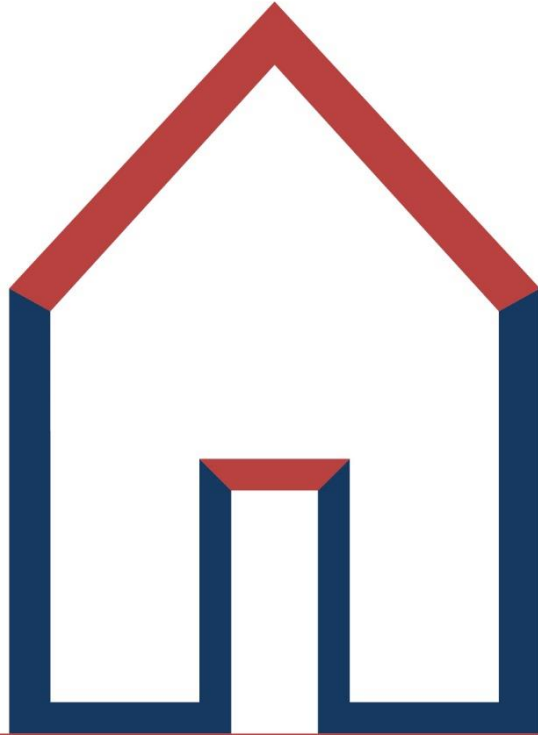
- Negatieve herwaardering woningportefeuille (impact -7,6% op intrinsieke waarde).
- De kosten voor oprichting en emissies zijn niet direct in mindering gebracht op het resultaat in het jaar waarin de activiteiten plaatsvonden (impact -0,8% op intrinsieke waarde). Deze kosten zijn geactiveerd en worden over vijf jaar afgeschreven. Het resultaat wordt daardoor dus gedurende vijf jaar beïnvloed. Na 2027 heeft dit geen invloed meer op het resultaat c.q. op de intrinsieke waarde van het fonds.

Accountant

De halfjaarcijfers 2023 zijn beoordeeld door BDO accountants. De beoordelingsverklaring is bij Credit Linked Beheer B.V. op te vragen.

Baarn, 31 augustus 2023

Credit Linked Beheer B.V.



Halfjaarcijfers

1. Balans per 30 juni 2023

Voor resultaatbestemming

		30 juni 2023	31 december 2022
ACTIVA			€
Beleggingen			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	5.1	1.344.000	-
Vastgoedbeleggingen in realisatie	5.2	29.736.697	22.678.244
		31.080.697	22.678.244
Vorderingen			
Overlopende activa		22.203	22.203
Overige activa			
Geactiveerde fondskosten		3.054.243	3.449.227
Liquide middelen		10.846.123	24.410.910
		13.900.366	27.860.137
Totaal activa		45.003.266	50.560.584
PASSIVA			
Eigen vermogen			
Gestort kapitaal		52.492.065	53.075.201
Agioreserve		27.188	-
Wettelijke reserve		3.054.243	3.449.227
Herwaarderingsreserve		-	1.595.914
Egalisatiereserve		-9.804.693	-1.905.806
Overige reserve		1.990.898	-5.045.141
Onverdeeld resultaat		-4.267.056	-1.853.242
	5.3	43.492.645	49.316.153
Voorziening			
Reservering winstdeling beheerder		-	211.386
Kortlopende schulden			
Crediteuren		1.066.130	527.836
Overige schulden en overlopende passiva		444.491	505.207
		1.510.521	1.033.044
Totaal passiva		45.003.266	50.560.584

2. Winst- en verliesrekening

	H1 2023	11 november 2021 t/m 30 juni 2022
		€
Opbrengsten		
Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen		
Ongerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	-3.928.860	-
Reservering winstdeling beheerder	211.386	-
	-3.717.474	-
Totaal opbrengsten	-3.717.474	-
Lasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	6.1 159.494	33.283
Afschrijving op fondskosten	389.416	172.289
Netto rentelasten leningen		-
Bankrente en -kosten	672	128.123
Totaal lasten	549.582	333.695
Resultaat	-4.267.056	-333.695

3. Kasstroomoverzicht

	H1 2023	11 november 2021 t/m 30 juni 2022
		€
Beleggingsactiviteiten		
Resultaat	-4.267.056	-333.695
Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	3.928.860	-
Aankopen van beleggingen	-12.331.314	-
Verkopen van beleggingen	-	-
Mutatie geactiveerde fondskosten	394.984	-2.322.395
Mutatie geactiveerde exploitatiekosten	-	-
Ontvangen waarborgsommen huur	-	-
Mutatie in voorzieningen	-211.386	-
Mutaties in werkkapitaal:		
- Mutaties debiteuren	-	-
- Mutaties overlopende activa	-	-15.632
- Mutaties crediteuren	538.294	12.954
- Mutaties overige schulden en overlopende passiva	-60.715	531.506
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	-12.008.333	-2.127.262
Financieringsactiviteiten		
Uitgifte participaties		50.880.000
Inkoop participaties	-694.820	-120.000
Opname langlopende schulden	-	-
Aflossingen langlopende schulden	-	-
Betaalde afsluitprovisies langlopende schulden	-	-
Afschrijving afsluitprovisie langlopende schulden	-	-
Interim-dividend uitkeringen	-861.634	-736.442
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.556.454	50.023.558
Mutatie liquide middelen	-13.564.787	47.896.296
Stand per begin periode	24.410.910	-
Stand per einde periode	10.846.123	47.896.296

4. Toelichting op het halfjaarverslag

4.1 ALGEMEEN

Dit halfjaarverslag heeft betrekking op de verslagperiode 1 januari 2023 tot en met 30 juni 2023. De bedragen in dit verslag zijn in euro's, tenzij anders is aangegeven. De in de tabellen opgenomen getallen zijn afgeronde bedragen. Hierdoor kunnen zich afrondingsverschillen voordoen.

Toegepaste standaarden

Het halfjaarverslag 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 2022, 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.

4.5 GRONDSLAGEN VAN HET KASTROOMOVERZICHT

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.

5. Toelichting op de balans

5.1. Vastgoedbeleggingen in exploitatie

	30 juni 2023	31 december 2022
Stand begin boekjaar	-	-
Investerings	1.529.708	-
Overboekingen van vastgoedbeleggingen in realisatie	-	-
Verkopen	-	-
Ongerealiseerde waardeveranderingen (bestaande projecten)	-	-
Ongerealiseerde waardeveranderingen (nieuwe projecten)	-185.708	-
Subtotaal	1.344.000	-
Stand einde boekjaar	1.344.000	-

De vastgoedbeleggingen van het fonds worden per halfjaar getaxeerd door een onafhankelijke externe taxateur (Capital Value). De waardering per 30 juni 2023 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 RCIS, NVM en NRVT.

Er hebben in 2023 geen wijzigingen plaatsgevonden in de waarderingmethodiek ten opzichte van het voorgaande jaar. Het saldo van € 185.708 aan ongerealiseerde waardeveranderingen bestaat volledig uit negatieve ongerealiseerde waardeveranderingen. Het cumulatieve saldo van (positieve) herwaarderingen bedraagt per 30 juni 2023 nihil.

5.2. Vastgoedbeleggingen in realisatie

	30 juni 2023	31 december 2022
Stand begin boekjaar	22.678.244	-
Investerings	10.801.606	23.557.909
Ongerealiseerde waardeveranderingen	-3.743.153	-879.665
Subtotaal	7.058.453	22.678.244
Stand einde boekjaar	29.736.697	22.678.244

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 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 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 2023	53.075.201	-	3.449.227	1.595.914	-1.905.806	-5.045.141	-1.853.242	49.316.153
Resultaatverdeling	-	-	-	-	-6.898.383	5.045.141	1.853.242	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	-	-	-	-4.267.056	-4.267.056
Uitgegeven participaties	-	-	-	-	-	-	-	-
Uitgekeerd stock dividend	147.735	-8.864	-	-	-138.871	-	-	-
Interim-dividend uitkering	-	-	-	-	-861.633	-	-	-861.633
Mutatie wettelijke reserve	-	-	-394.984	-	-	394.984	-	-
Mutatie herwaarderings-reserve	-	-	-	-1.595.914	-	1.595.914	-	-
Terugkoop participaties	-730.871	36.052	-	-	-	-	-	-694.819
30 juni 2023	52.492.065	27.188	3.054.243	-	-9.804.693	1.990.898	-4.267.056	43.492.645

	Geplaatst kapitaal	Agio reserve	Wettelijke reserve	Herwaard. reserve	Egalisatie reserve	Overige reserve	Onverdeeld resultaat	Totaal
11 november 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
30 juni 2022	50.869.096	-	2.322.395	-	-845.538	-2.322.395	-333.695	49.689.863

Het fonds is groeiende en de woningportefeuille is nog in opbouw. Er zijn nog geen woningen opgeleverd en waardoor de aangekochte projecten nog geen bijdrage aan het exploitatieresultaat van het fonds leveren.

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 het eigen vermogen van het fonds.

5.4. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Per 30 juni 2023 heeft het fonds voor een bedrag van € 31,6 miljoen uitstaan aan investeringsverplichtingen voor de in aanbouw zijnde woningen.

6. Toelichting op de winst- en verliesrekening

6.1. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

	H1 2023	11 november 2021 t/m 30 juni 2022
Beheervergoeding	110.369	-
Toezichtkosten AIFMD Bewaarder	13.461	16.312
Accountantskosten	12.100	-
Advies kosten	774	4.507
Taxatiekosten	11.811	-
Administratiekosten	111	2.773
Bestuurskosten Stichting Bewaarder	7.209	9.691
Overige kosten	3.659	-
Totaal	159.494	33.283

Baarn, 31 augustus 2023

Credit Linked Beheer B.V.

Bijlage 1 - Overzicht portefeuille per 30 juni 2023

Gemeente	Projectnaam	Aantal woningen	Type	Jaar van oplevering
Vastgoedbeleggingen in beheer				
Almere	Villa Verde	4	Appartementen	2023
Vastgoedbeleggingen in realisatie				
Alkmaar	Het Palet	65	Appartementen	2024 ⁶
Bergschenhoek	Parkzoom II	29	Appartementen	2023 ⁶
Hengelo	De Smelterij	24	Appartementen	2023 ⁶
Helmond	Maison L'Europe	78	Appartementen	2025 ⁶
Ulvenhout	Dorpstraat	8	Appartementen	2024 ⁶

⁶ Project is per 30 juni 2023 nog in realisatie. Jaar van oplevering betreft de verwachte opleverdatum.

Bijlage 2 - Geografische spreiding portefeuille per 30 juni 2023





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