

# HALFJAARVERSLAG 2024



# Inhoudsopgave

## Pagina

1.	Ontwikkelingen eerste halfjaar 2024.....	3
2.	Meerjarenoverzicht kerncijfers.....	5
3.	Verslag van de beheerder.....	7
	<b>Halfjaarcijfers.....</b>	<b>11</b>
1.	Balans per 30 juni 2024.....	12
2.	Winst- en verliesrekening.....	13
3.	Kasstroomoverzicht.....	14
4.	Toelichting op de jaarrekening.....	15
5.	Toelichting op de balans.....	16
6.	Toelichting op de winst- en verliesrekening.....	19
	<b>Bijlage 1 - Overzicht woningportefeuille per 30 juni 2024.....</b>	<b>20</b>
	<b>Bijlage 2 - Geografische spreiding woningportefeuille per 30 juni 2024.....</b>	<b>21</b>

# 1. Ontwikkelingen eerste halfjaar 2024

Voor u ligt het halfjaarverslag 2024 van Huurwoningen Fonds III. Het omvat de periode van 1 januari 2024 tot en met 30 juni 2024.

**In deze paragraaf leest u in het kort de belangrijkste ontwikkelingen op het gebied van de woningmarkt, de resultaten van het fonds in het eerste halfjaar van 2024, en een vooruitblik.**

## Woningmarkt in het kort

### Herstel is zichtbaar, politieke onzekerheid neemt af

- In het eerste halfjaar zijn de tekenen van herstel van de vastgoedmarkt duidelijk zichtbaar. De particuliere woningmarkt lijkt weer in haar oude patroon van prijsstijgingen en overbieden gekomen te zijn met als resultaat sterk stijgende transactieprizen. Ook de beleggingsmarkt laat tekenen van herstel zien met (licht) dalende aanvangsrendementen als gevolg en daarmee stijgende beleggingswaardes van woningen.
- De aanvangsrendementen dalen voor zowel primaire als secundaire locaties. De verwachting is dat de rendementen verder zullen stabiliseren. Daarnaast is het verschil in transactieprizen tussen woningen met energielabel A of beter en woningen met mindere energielabels nog verder toegenomen. De rol van duurzaamheid is in de huidige markt daarmee nog belangrijker geworden.
- Op 25 april heeft de Tweede Kamer ingestemd met de 'Wet betaalbare huur'. De Eerste Kamer heeft vervolgens de wet op 25 juni aangenomen. De wet is in werking getreden op 1 juli 2024.

Voor het fonds is de conclusie, ten opzichte van 31 december 2023, ongewijzigd en luidt nog steeds dat het fonds slechts beperkt wordt geraakt. In het eerste halfjaar is de impact op de huurinkomsten (inclusief de nog op te leveren projecten) als gevolg van deze wetgeving nog verder geanalyseerd. Deze is naar verwachting minder dan -1%, terwijl we eerder minder dan -2% verwachtten. Dit effect komt alleen tot uiting bij huurmutaties en niet direct bij de invoering van de nieuwe wetgeving. Verhogen van het aantal WWS-punten van een deel van deze woningen is bovendien mogelijk zonder dat hoge investeringen noodzakelijk zijn.

## Huurwoningen Nederland Fonds III in het kort

### Huren verhoogd en verwachte waardeinstijging van de woningportefeuille

#### Algemeen

- Het resultaat van het fonds bedraagt over het eerste halfjaar -/- € 0,6 miljoen. Dit verlies is ontstaan doordat het fonds nog beperkt huurinkomsten ontvangt terwijl er wel al beheerkosten worden gemaakt in combinatie met afschrijving fondskosten.
- De hoogte van het uit te keren voorschotdividend wordt gehandhaafd op 3,8% (per jaar).
- In tegenstelling tot voorgaand jaar is conform het prospectus de woningportefeuille in het eerste halfjaar niet extern getaxeed. Vorig jaar heeft er wel een halfjaarlijkse taxatie plaatsgevonden omdat – er naar de inschatting van de beheerder – sprake was van uitzonderlijke marktomstandigheden die hebben geleid tot een materiële wijziging van de handelskoers. De handelskoers blijft daarom ongewijzigd op € 4.100.

#### Vastgoedportefeuille

- De vastgoedbeleggingen van het fonds zijn niet extern getaxeed sinds 31 december 2023. De positieve waardeontwikkeling van het eerste halfjaar (gemiddeld +3%) – zoals waargenomen bij de overige door CLB beheerde fondsen – is daarom nog niet tot uiting gekomen in de waardering van de woningportefeuille. De woningportefeuille zal in het vierde kwartaal van 2024 weer extern worden getaxeed waarmee ook de waardeontwikkeling over het eerste halfjaar van 2024 tot uiting zal komen.

De markontwikkelingen zijn in het eerste halfjaar positief. De stabiliserende vastgoedmarkt en sterk gestegen leegwaarde (dit is de waarde van de woning op de particuliere koopmarkt zonder zittende huurder) leiden in de markt (en bij de overige door CLB beheerde fondsen) tot stijgende waardes.

- Voor de projecten in exploitatie heeft het fonds de jaarhuur met ingang van 1 juli 2024 verhoogd met gemiddeld 3,8%. Dit valt binnen het wettelijke maximum voor vrijesectorwoningen (5,5%). Voor verdere toelichting verwijzen we naar de paragraaf 'Vastgoedbeleggingen in exploitatie'.
- In het eerste halfjaar is één project opgeleverd en in exploitatie genomen: Ulvenhout–Dorpstraat (8 woningen). Per 30 juni 2024 heeft het fonds 65 woningen in exploitatie en 143 woningen in realisatie.
- De bezettingsgraad van de woningportefeuille bleef stabiel: circa 99%. Er is nauwelijks sprake van leegstand.

### **Financiering**

- Het fonds voldoet per 30 juni 2024 volledig aan zijn financiële bankconvenanten.

Baarn, 31 augustus 2024

Credit Linked Beheer B.V.

## 2. Meerjarenoverzicht kerncijfers

(x € 1.000)	H1 2024	2023	2022
<b>Financiële positie</b>			
Totaal eigen vermogen	<b>40.615</b>	42.120	49.316
Totale schuld aan kredietinstellingen	<b>16.963</b>	4.781	-
Totale vastgoedbeleggingen	<b>59.065</b>	45.567	22.678
Loan-to-value	<b>29%</b>	10,5%	-
<b>Vastgoedbeleggingen</b>			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	<b>18.430</b>	15.510	-
Vastgoedbeleggingen in realisatie	<b>40.635</b>	30.057	22.678
Aantal wooneenheden in exploitatie	<b>65</b>	57	-
Aantal wooneenheden in realisatie	<b>143</b>	151	196
<b>Totaal</b>	<b>208</b>	208	196
Aantal projecten	<b>6</b>	6	4
<b>Verhuur</b>			
Huurinkomsten	<b>359</b>	118	-
Exploitatielasten	<b>68</b>	16	-
Exploitatielasten als % van huurinkomsten	<b>19,0%</b>	13,6%	-
<b>Resultaat per participatie</b>			
Aantal participaties (einde verslagperiode)	<b>10.569</b>	10.534	10.615
Intrinsieke waarde (in €)	<b>3.843</b>	3.998	4.646
Gecorrigeerde intrinsieke waarde (in €) <sup>1</sup>	<b>3.995</b>	4.011	4.646
Handelskoers (in €)	<b>4.100</b>	4.100	4.700
Resultaat per participatie	<b>-61</b>	-454	-175
<b>Resultaat</b>			
Netto resultaat	<b>-649</b>	-4.788	-1.853

<sup>1</sup> 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. 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 2024, en een toelichting op de handelskoers per participatie.

### Woningportefeuille per 30 juni 2024

#### Algemeen

De woningportefeuille van het fonds bestaat per 30 juni 2024 uit 208 woningen. Daarvan zijn 65 woningen in exploitatie genomen en 143 woningen in realisatie. 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.

	<b>Totaal</b>	<b>Exploitatie</b>	<b>Realisatie</b>
Aantal woningen	<b>208</b>	65	143
Investerings, inclusief bijkomende kosten	<b>67.664</b>	21.448	46.216 <sup>2</sup>
Marktwaarde	<b>62.920</b>	18.430	44.490 <sup>3</sup>
Leegwaarde	<b>71.252</b>	22.947	48.305
Jaarhuur peildatum	<b>2.959</b>	848	2.111 <sup>4</sup>
Gemiddelde maandhuur	<b>1.185</b>	1.087	1.230
Gemiddeld bouwjaar	-	2023	-
BAR - op basis van investering	<b>4,4%</b>	4,0%	4,6%
BAR - op basis van marktwaarde	<b>4,7%</b>	4,6%	4,7%

Tabel 1: Overzicht vastgoedbeleggingen per 30 juni 2024

#### Vastgoedbeleggingen in exploitatie

Het fonds heeft per 30 juni 2024 65 woningen in exploitatie (Q4 2024: 57) met een totale jaarhuur van € 0,8 miljoen. Deze woningportefeuille heeft een beleggingswaarde (marktwaarde in verhuurde staat) van € 18,4 miljoen. De leegwaarde (de waarde van de woningen op de particuliere koopmarkt) is € 22,9 miljoen.

In het eerste halfjaar is het project Ulvenhout–Dorpstraat (8 woningen) opgeleverd. Als gevolg hiervan nemen de huuropbrengsten met € 0,1 miljoen op jaarbasis toe.

#### Huurindexatie

Voor de bestaande projecten in exploitatie is de jaarhuur met ingang van 1 juli 2024 gestegen met 3,8%. Dit ligt iets lager dan het wettelijk maximum voor vrijesectorwoningen (5,5%). Bij de huurverhoging heeft de beheerder aansluiting gezocht bij de Wet maximering huurprijsverhogingen voor geliberaliseerde huurovereenkomsten. Deze wet uit 2021 zegt dat de verhoging ten hoogste is toegestaan tot 1% boven de loonontwikkeling of CPI (al naar gelang welke het laagste is). Voor het fonds is dit voor het grootste gedeelte van de huurcontracten de CPI van februari 2,8% + 1% = 3,8%.

Verder loopt er een aantal rechtszaken tussen huurders en verhuurders in Nederland over de doorgevoerde huurverhogingen in de afgelopen jaren. De kern van deze zaken betreft dat verhuurders gebruik maken van een bepaling in de huurovereenkomst waarbij de huur jaarlijks meestijgt met de inflatie plus een opslag. Deze opslag verschilt per verhuurder en is vaak maximaal 3% tot 5% van de maandhuur. Voor verhuurders is het in rekening brengen van de opslag optioneel. Diverse rechtbanken hebben zich al uitgelaten over deze huurverhogingen waarbij wordt gesteld dat de keuzevrijheid om gebruik te maken van een opslag leidt tot 'willekeur' voor huurders. Het is voor een huurder namelijk vooraf niet duidelijk of en welk opslagpercentage van toepassing is. Het huurprijsbeleid zou daarmee 'oneerlijk' zijn en in strijd zijn met Europese consumentenbeschermingsregels. De rechtbanken passen dit echter niet allemaal op dezelfde wijze toe. De Hoge Raad moet hier duidelijkheid in creëren.

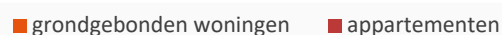
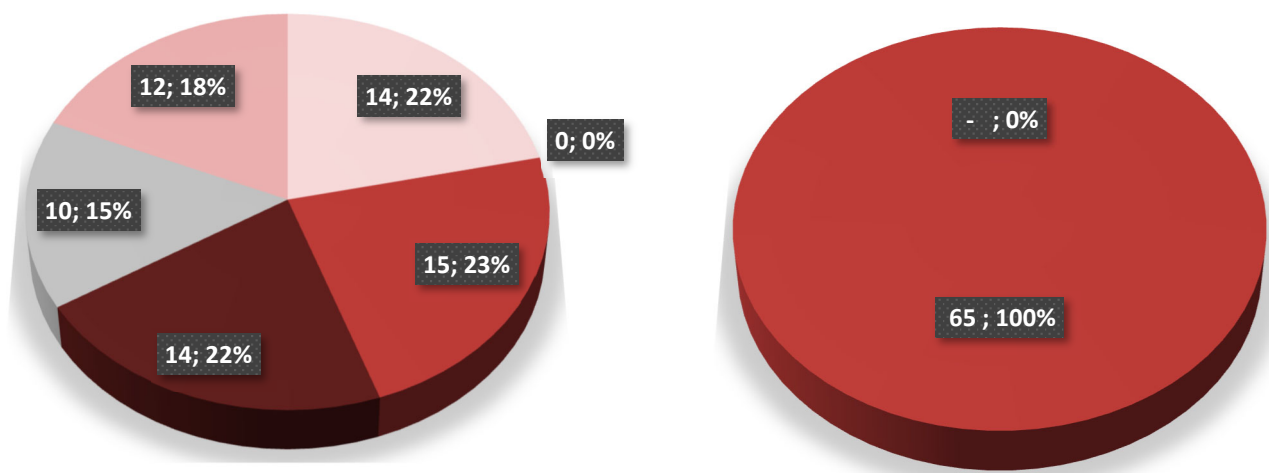
<sup>2</sup> Dit betreft de totale verwachte investering (inclusief aankoopkosten).

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> Dit betreft de getaxeerde jaarhuur per 31 december 2023.

Het fonds heeft in het verleden niet de maximale opslagen gehanteerd voor huurverhogingen. De huurverhogingen waren gebaseerd op de CPI plus ongeveer 1%.

De grafieken hierna presenteren de onderverdeling van de woningportefeuille naar grondgebonden woningen en appartementen en de verdeling naar huursegment.



### Vastgoedbeleggingen in realisatie

Per 30 juni 2024 is de omvang van de vastgoedbeleggingen in realisatie € 40,6 miljoen. Het gaat om twee projecten in Alkmaar en Helmond (143 woningen). De realisatie van deze projecten verloopt voorspoedig en de verwachting is dat in 2024 alle projecten worden opgeleverd en in exploitatie worden genomen.

### Financiering

Het fonds heeft per 30 juni 2024 voor ruim € 26 miljoen aan beleggingsfinancieringen afgesloten. Daarvan is een bedrag van ruim € 8 miljoen opgenomen. De afgesloten financieringen hebben een gewogen (resterende) looptijd van 1,2 jaar, met een gewogen gemiddelde rente van 4,2%.

ABN AMRO (x €1.000)	Totaal	Opgenomen financiering	Afgesloten - nog op te nemen financiering
Financiering met vaste rente	26.200	8.600	17.600
Financiering met variabele rente	-	-	-
<b>Totaal per 30 juni 2024</b>	<b>26.200</b>	8.600	17.600
Gewogen gemiddelde rente	4,2%	3,6%	4,3%
Gewogen gemiddelde resterende looptijd (jr)	1,2	1,2	1,2
Marktwaaarde onderpand opgenomen financiering	61.640	17.150	44.490
Jaarhuur onderpand opgenomen financiering	2.884	773	2.111

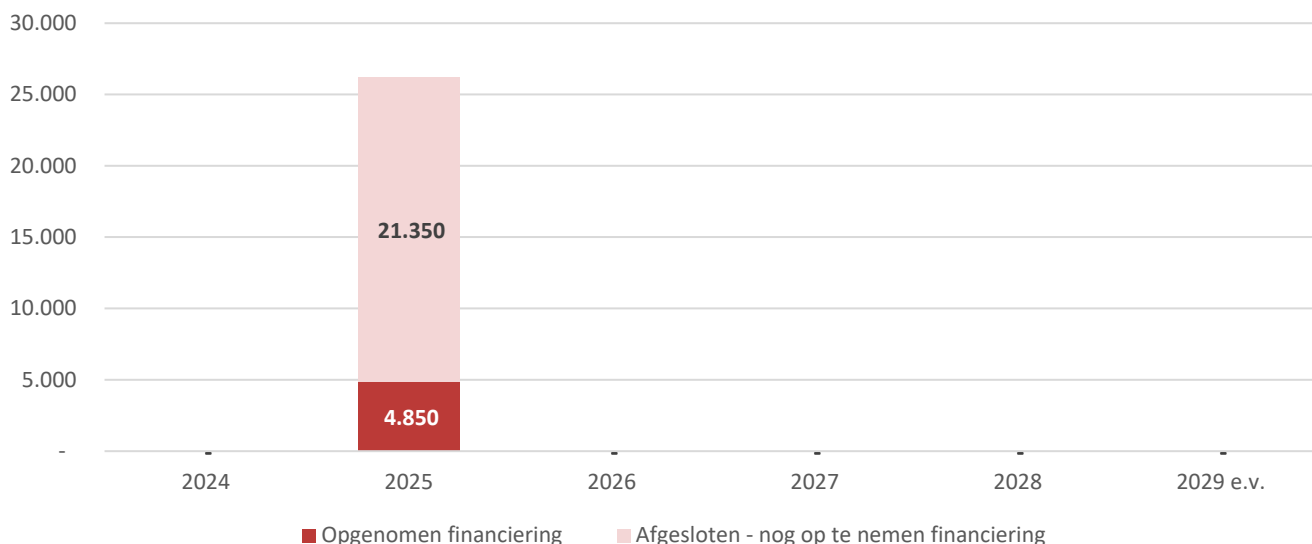
Tabel 2: Overzicht financieringen per 30 juni 2024



Opgemerkt dient te worden dat in dit overzicht uitsluitend ‘beleggingsfinancieringen’ zijn opgenomen. Het fonds heeft voor de projecten in realisatie ook een ‘bouwfinanciering’ afgesloten die gedurende de realisatiefase kan worden opgenomen. Per 30 juni is hiervan € 8,4 miljoen opgenomen. Bij de opname van de ‘afgesloten – nog op te nemen financiering’, die is afgesloten voor dezelfde projecten, wordt dit bedrag in mindering gebracht.

In onderstaande figuur is de vervalkalender van de opgenomen en afgesloten (maar nog op te nemen) financieringen per 30 juni 2024 weergegeven. De gehele financiering loopt in 2025 af, waarna de lening geherfinancierd dan wel afgelost dient te worden. De beheerder heeft in het eerste halfjaar met meerdere financiers gesprekken gevoerd over de herfinanciering hiervan en zal deze gesprekken in het tweede halfjaar voortzetten om beste voorwaarden voor het fonds te verkrijgen.

Het fonds heeft te maken met periodieke aflossingen waarbij de hoogte hiervan aflossingen afhankelijk is van de loan-to-value (LTV) ratio en varieert tussen de 0% (<55% LTV) en 2% (>60% LTV) op jaarbasis. Op basis van de huidige LTV is het fonds per 30 juni 2024 geen periodieke aflossing verschuldigd.



Figuur 1: Vervalkalender financieringen per 30 juni 2024

### Convenanten

Aan de hand van de financiële gegevens per 30 juni 2024 is de naleving van de geldende (financiële) bankconvenanten getoetst. Op basis hiervan is vastgesteld dat het fonds per die datum voldoet aan alle geldende bankconvenanten.

De tabel hieronder geeft per financiële instelling de uitkomst van deze toetsing weer. Daarnaast is de kritieke grens voor een eventuele default (het moment waarop de bank de lening kan opeisen) of een cash sweep (alle netto huurinkomsten moeten worden gebruikt om de uitstaande lening vervroegd af te lossen) in onderstaand overzicht opgenomen.

	Stand per 30 juni 2024	
	Norm	Actueel
<b>Stand convenanten opgenomen financiering</b>		
Loan-to-value (onderpand)	Cash sweep: 70% Default: NVT	<b>50,1%</b>
Debt Yield	Cash sweep: NVT Default: <5,75%	<b>7,6%</b>
Debt Service Coverage Ratio	Cash sweep: NVT Default: <1,3	<b>2,1</b>
<b>Gevoeligheidsanalyse convenanten</b>		
<b>Loan-to-value</b>		
Cash sweep: bij daling marktwaarde van		<b>28,4%</b>
<b>Debt Yield</b>		
Default: bij daling jaarhuur van		<b>23,4%</b>

## Debt Service Coverage Ratio

Default: bij additionele leegstand van

47,9%

Tabel 3: Toetsing bankconvenanten per 30 juni 2024

Bovenstaande tabel geeft alleen de convenanten weer van de projecten, die als hypothecaire zekerheid onder de financiering zijn gezet en waar de financiering van is opgenomen. Indien rekening gehouden wordt met de – nog op te nemen financieringen en het bijbehorende onderpand – bedraagt de LTV 42,5% per 30 juni 2024.

## Participanten

### Ontwikkeling intrinsieke waarde

De (ongecorrigeerde) intrinsieke waarde per participatie bedraagt per 30 juni 2024 € 3.843 (31 december 2023: € 3.998). Per 30 juni 2024 zijn er 10.569 participaties uitgegeven, inclusief het stockdividend dat in het verleden is toegekend.

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

	Mutatie	Mutatie (totaal)	in %
Intrinsieke waarde per 31 december 2023		3.998	
Netto exploitatieresultaat (inclusief uitponden)	-14		
Uitgekeerd voorschotdividend	-95		
<b>Ongedekt voorschotdividend</b>		<b>-109</b>	<b>-2,7%</b>
<b>Ongerealiseerde waardeveranderingen</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Afschrijving geactiveerde fondskosten</b>		<b>-47</b>	<b>-1,2%</b>
<b>Intrinsieke waarde per 30 juni 2024</b>		<b>3.843</b>	

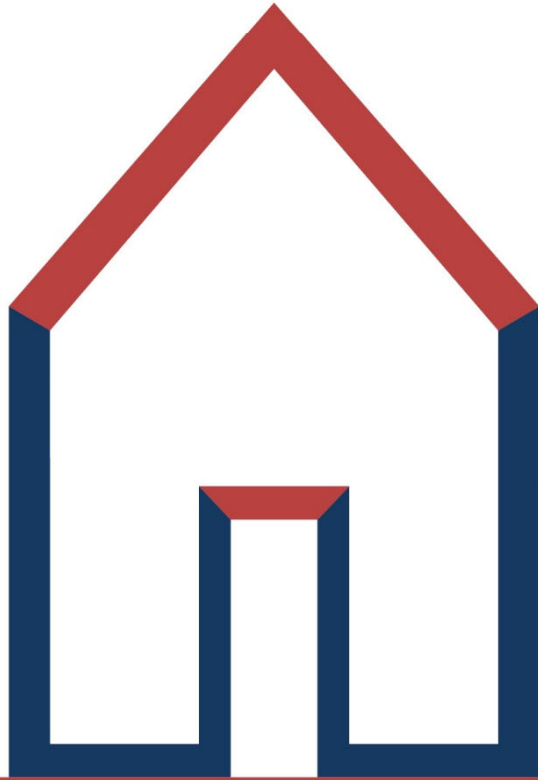
Tabel 4: Ontwikkeling intrinsieke waarde (per participatie) H1 2024

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

- Het fonds is nog (deels) in opbouw, maar nadert het punt dat alle projecten in exploitatie worden genomen. De uitgekeerde dividenden worden nog niet gedekt vanuit het gerealiseerde exploitatieresultaat. Tijdens de opbouw streeft het fonds wel naar evenwichtige (voorschot-)dividenduitkeringen (impact: -2,7% op intrinsieke waarde). Naar verwachting worden in 2024 alle projecten opgeleverd en in exploitatie genomen.
- De vastgoedbeleggingen zijn niet extern getaxeed sinds 31 december 2023. De positieve marktontwikkelingen van het eerste halfjaar – zoals waargenomen bij de overige door CLB beheerde fondsen – is daarom nog niet tot uiting gekomen in de 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: -0,9% op intrinsieke waarde). Deze kosten zijn geactiveerd. Ze 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. de intrinsieke waarde van het fonds.

Baarn, 31 augustus 2024

Credit Linked Beheer B.V.



**Halfjaarcijfers**

# 1. Balans per 30 juni 2024

Voor resultaatbestemming

		30 juni 2024	31 december 2023
<b>ACTIVA</b>		€	€
<b>Beleggingen</b>			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	5.1	18.430.000	15.510.000
Vastgoedbeleggingen in realisatie	5.2	40.635.332	30.057.018
		<b>59.065.332</b>	<b>45.567.018</b>
<b>Vorderingen</b>			
Overlopende activa		<b>30.809</b>	<b>81.182</b>
<b>Overige activa</b>			
Geactiveerde fondskosten		2.268.257	2.658.204
Geactiveerde exploitatiekosten		52.820	55.889
Liquide middelen		679.888	3.094.518
		<b>3.000.965</b>	<b>5.808.611</b>
<b>Totaal activa</b>		<b>62.097.105</b>	<b>51.456.810</b>
<b>PASSIVA</b>			
<b>Eigen vermogen</b>			
Gestort kapitaal		52.847.717	52.670.000
Agioreserve		-36.700	-4.711
Wettelijke reserve		2.268.258	2.658.204
Herwaarderingsreserve		-	-
Egalisatiereserve		-14.205.091	-10.802.844
Overige reserve		389.946	2.386.937
Onverdeeld resultaat		-649.292	-4.787.584
	5.3	<b>40.614.837</b>	<b>42.120.002</b>
<b>Voorziening</b>			
Reservering winstdeling beheerder		-	-
<b>Langlopende schulden</b>			
Schulden aan kredietinstellingen		8.532.532	<b>4.684.411</b>
<b>Kortlopende schulden</b>			
Schulden aan kredietinstellingen		8.430.879	97.000
Waarborgsommen		90.411	82.866
Crediteuren		3.515.763	3.087.704
Overige schulden en overlopende passiva		912.683	1.384.808
		<b>12.949.737</b>	<b>4.652.397</b>
<b>Totaal passiva</b>		<b>62.097.105</b>	<b>51.456.810</b>

## 2. Winst- en verliesrekening

		H1 2024	H1 2023
		€	€
<b>Opbrengsten</b>			
<b>Opbrengsten uit beleggingen</b>			
Huuropbrengsten		359.498	-
Exploitatiekosten		-68.453	-
		<u>291.045</u>	<u>-</u>
<b>Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen</b>			
Ongerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	5.1	-110.373	-3.928.860
Reservering winstdeling beheerder		-	211.386
		<u>-110.373</u>	<u>-3.717.474</u>
<b>Totaal opbrengsten</b>		<b>180.672</b>	<b>-3.717.474</b>
<b>Lasten</b>			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	6.1	160.611	159.494
Afschrijving op fondskosten		389.947	389.416
Netto rentelasten leningen		278.486	-
Bankrente en -kosten		921	672
<b>Totaal lasten</b>		<b>829.964</b>	<b>549.582</b>
<b>Resultaat</b>		<b>-649.292</b>	<b>-4.267.056</b>

### 3. Kasstroomoverzicht

	H1 2024	H1 2023
	€	€
<b>Beleggingsactiviteiten</b>		
Resultaat	-649.292	-4.267.056
Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	110.373	3.928.860
Aankopen van beleggingen	-13.608.687	-12.331.314
Verkopen van beleggingen	-	-
Mutatie geactiveerde fondskosten	389.947	394.984
Mutatie geactiveerde exploitatiekosten	3.069	-
Ontvangen waarborgsommen huur	7.525	-
Mutatie in voorzieningen		-211.386
<b>Mutaties in werkkapitaal:</b>		
- Mutaties overlopende activa	50.373	-
- Mutaties crediteuren	428.060	538.294
- Mutaties overige schulden en overlopende passiva	-472.125	-60.715
<b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>	<b>-13.740.757</b>	<b>-12.008.333</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
Uitgifte participaties	4.100	-
Inkoop participaties	-	-694.820
Opname langlopende schulden	3.750.000	
Opname kortlopende schulden	8.430.879	
Aflossingen langlopende schulden	-	
Betaalde afsluitprovisies langlopende schulden	-6.500	-
Afschrijving afsluitprovisie langlopende schulden	7.621	-
Uitgekeerd voorschotdividend	-859.972	-861.634
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>11.326.127</b>	<b>-1.556.454</b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>-2.414.631</b>	<b>-13.564.787</b>
Saldo per 1 januari	3.094.518	24.410.910
<b>Stand per 31 december</b>	<b>679.887</b>	<b>10.846.123</b>

## 4. Toelichting op de jaarrekening

### 4.1 ALGEMEEN

Het Huurwoningen Nederland Fonds III biedt zowel particuliere beleggers als rechtspersonen de mogelijkheid te beleggen in een woningportefeuille 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. Dit halfjaarverslag heeft betrekking op de verslagperiode 1 januari 2024 tot en met 30 juni 2024. 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 opgesteld 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 2023, 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 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 voorschotdividenden 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 2024	31 december 2023
<b>Stand begin boekjaar</b>	<b>15.510.000</b>	-
Investerings	19.188	2.379.656
Overboekingen van vastgoedbeleggingen in realisatie	2.937.058	13.211.021
Verkopen	-	-
Ongerealiseerde waardeveranderingen (bestaande projecten)	-19.188	-276.548
Ongerealiseerde waardeveranderingen (nieuwe projecten)	-17.058	195.869
Subtotaal	2.920.000	15.510.000
<b>Stand einde boekjaar</b>	<b>18.430.000</b>	<b>15.510.000</b>

De vastgoedbeleggingen van het fonds worden per jaar getaxeerd door een onafhankelijke externe taxateur (Capital Value). De waardering per 31 december 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](http://www.nrvt.nl).
- RICS-taxatiestandaarden (The "Red Book"), laatste versie, [www.rics.org](http://www.rics.org).
- International Valuation Standards (IVS), uitgegeven door de International Valuation Standards Council (IVSC), [www.ivsc.org](http://www.ivsc.org).
- European Valuation Standards (EVS) uitgegeven door The European Group of Valuers Associations (TeGoVa), [www.tegova.org](http://www.tegova.org).
- Code of Conduct van de RCIS, NVM en NRVT.

Er hebben in 2024 geen wijzigingen plaatsgevonden in de waarderingmethodiek ten opzichte van het voorgaande jaar. Het saldo van -/- € 36.246 aan ongerealiseerde waardeveranderingen bestaat volledig uit negatieve waardeveranderingen. Het cumulatieve saldo van herwaarderingen bedraagt per 30 juni 2024 -/- € 3,1 miljoen (2023: -/-€ 2,7 miljoen). Dit bedrag aan herwaarderingen bestaat volledig uit negatieve herwaarderingen van projecten.

### 5.2. Vastgoedbeleggingen in realisatie

	30 juni 2024	31 december 2023
<b>Stand begin boekjaar</b>	<b>30.057.018</b>	<b>22.678.244</b>
Investerings	13.589.498	24.380.161
Overboekingen naar vastgoedbeleggingen in exploitatie	-2.937.058	-13.211.022
Ongerealiseerde waardeveranderingen	-74.127	-3.790.365
Subtotaal	10.578.313	7.378.774
<b>Stand einde boekjaar</b>	<b>40.635.331</b>	<b>30.057.018</b>

De vastgoedbeleggingen in realisatie worden gewaardeerd op reële waarde (marktwaarde). Hiervoor worden deze vastgoedbeleggingen door een onafhankelijke externe taxateur (MVGGM) getaxeerd met als bijzonder 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. Voor een overzicht van de vastgoedbeleggingen in realisatie en de hiermee gepaarde verplichtingen verwijzen naar toelichting 5.11 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Er hebben in 2024 geen wijzigingen plaatsgevonden in de waarderingsmethodiek ten opzichte van het voorgaande jaar. Het saldo van +/- € 74.127 aan ongerealiseerde waardeveranderingen bestaat volledig uit negatieve waardeveranderingen. Het cumulatieve saldo van herwaarderingen bedraagt per 30 juni 2024 +/- € 1,7 miljoen (2023: +/- € 2,1 miljoen).

Dit bedrag aan herwaarderingen bestaat volledig uit negatieve herwaarderingen van projecten.

### 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
<b>1 januari 2024</b>	<b>52.670.000</b>	<b>-4.711</b>	<b>2.658.204</b>	-	<b>-10.802.844</b>	<b>2.386.937</b>	<b>-4.787.584</b>	<b>42.120.002</b>
Resultaatverdeling	-	-	-	-	-2.400.647	-2.386.937	4.787.584	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	-	-	-	-649.292	-649.292
Uitgegeven participaties	5.000	-900	-	-	-	-	-	4.100
Uitgekeerd stock dividend	172.717	-31.089	-	-	-141.628	-	-	-
Uitgekeerd voorschotdividend	-	-	-	-	-859.972	-	-	-859.972
Mutatie wettelijke reserve	-	-	-389.947	-	-	389.947	-	-
Mutatie herwaarderingsreserve	-	-	-	-	-	-	-	-
Terugkoop participaties	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>30 juni 2024</b>	<b>52.847.717</b>	<b>-36.700</b>	<b>2.268.257</b>	-	<b>-14.205.091</b>	<b>389.947</b>	<b>-649.292</b>	<b>40.614.837</b>

	Geplaatst kapitaal	Agio reserve	Wettelijke reserve	Herwaard. reserve	Egalisatie reserve	Overige reserve	Onverdeeld resultaat	Totaal
<b>1 januari 2023</b>	<b>53.075.201</b>	-	<b>3.449.227</b>	<b>1.595.914</b>	<b>-1.905.806</b>	<b>-5.045.141</b>	<b>-1.853.242</b>	<b>49.316.153</b>
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	-	-	-
Uitgekeerd voorschotdividend	-	-	-	-	-861.633	-	-	-861.633
Mutatie wettelijke reserve	-	-	-394.984	-	-	394.984	-	-
Mutatie herwaarderingsreserve	-	-	-	-1.595.914	-	1.595.914	-	-
Terugkoop participaties	-730.871	36.052	-	-	-	-	-	-694.819
<b>30 juni 2023</b>	<b>52.492.065</b>	<b>27.188</b>	<b>3.054.243</b>	-	<b>-9.804.693</b>	<b>1.990.898</b>	<b>-4.267.056</b>	<b>43.492.645</b>

Het fonds is groeiende. De woningportefeuille is nog in opbouw. Nog niet alle aangekochte woningen zijn opgeleverd. Ze leveren daarom nog geen bijdrage aan het exploitatieresultaat van het fonds. Het fonds zal daarnaast nog verdere aankopen doen.

Het fonds streeft naar een evenwichtige ontwikkeling van de voorschotdividenduitkeringen (gebaseerd op verwachte exploitatieresultaat op langere termijn), waardoor het (mogelijk) tijdelijk een hoger voorschotdividend 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 2024 heeft het fonds voor een bedrag van € 3,8 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 2024	H1 2023
Beheervergoeding *	119.551	110.369
Toezichtkosten AIFMD Bewaarder	13.461	13.461
Accountantskosten	-	12.100
Advies kosten	2.555	774
Taxatiekosten	14.106	11.811
Administratiekosten	2.430	111
Bestuurskosten Stichting Bewaarder	7.425	7.209
Overige kosten	1.083	3.659
<b>Totaal</b>	<b>160.611</b>	<b>159.494</b>

\* Conform het prospectus ontvangt de beheerder van het fonds een vergoeding van 0,44 % op jaarbasis van het balanstotaal van het fonds.

Baarn, 31 augustus 2024

Credit Linked Beheer B.V.

## Bijlage 1 - Overzicht woningportefeuille per 30 juni 2024

Gemeente	Projectnaam	Aantal woningen	Jaar van oplevering
<b>Vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>			
Almere	Villa Verde	4	2023
Bergschenhoek	Parkzoom II	29	2023
Hengelo	De Smelterij	24	2023
Ulvenhout	Dorpstraat	8	2024
<b>Vastgoedbeleggingen in realisatie</b>			
Alkmaar	Het Palet	65	2024 <sup>5</sup>
Helmond	Maison L'Europe	78	2024 <sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Project is per 30 juni 2024 nog in realisatie. Jaar van oplevering betreft de verwachte opleverdatum.

## Bijlage 2 - Geografische spreiding woningportefeuille per 30 juni 2024





Huurwoningen Nederland Fonds III  
Luitenant Generaal van Heutszlaan 10  
3743 JN BAARN  
085 - 007 25 00  
[info@clbeheer.nl](mailto:info@clbeheer.nl)  
[clbeheer.nl](http://clbeheer.nl)