

Huurwoningen Nederland Fonds III

Halfjaarverslag 2025

Geen accountantscontrole toegepast



Inhoudsopgave

Pagina

1.	Ontwikkelingen eerste halfjaar 2025	3
2.	Meerjarenoverzicht kerncijfers	5
3.	Verslag van de beheerder	6
	Halfjaarcijfers	12
1.	Balans per 30 juni 2025	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 2025	20

1. Ontwikkelingen eerste halfjaar 2025

Voor u ligt het halfjaarverslag over 2025 van Huurwoningen Nederland Fonds III. Het omvat de periode van 1 januari 2025 tot en met 30 juni 2025.

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 2025.

Woningmarkt in het kort:

Woningmarkt onder spanning, herstel zet door

- Op de Nederlandse woningmarkt zet in de eerste helft van 2025 het herstel door. Na het stevige herstel in 2024 is sprake van een lichte prijscorrectie in de koopmarkt, terwijl de vraag naar zowel koop- als huurwoningen onverminderd hoog blijft. De krapte in het woningaanbod en de blijvende vraag vanuit huishoudens – mede door stijgende inkomens en beperkte nieuwbouwproductie – vormen het fundament onder de markt.
- De koopwoningmarkt wordt gedomineerd door de aanhoudende golf van uitponden: voormalige huurwoningen, vaak kleinere appartementen, worden in grote volumes verkocht aan particuliere kopers. Overbieden blijft de norm: in 70% van de transacties wordt boven de vraagprijs geboden.
- Het belang van duurzaamheid is nog verder toegenomen. Woningen met een hoog energielabel zijn aantoonbaar waardevaster en gewilder. Op zowel de koop- als huurmarkt zorgen duurzame woningen voor betere prijsvorming, hogere huuropbrengsten en relatief hogere WWS-punten, wat bescherming biedt tegen reguleringsdruk.
- Het beleggingsvolume voor residentieel vastgoed kwam in 2024 uit op € 4,4 miljard, het hoogste niveau sinds 2020. Deze lijn zet door in 2025, gedreven door de verkoop van grotere portefeuilles en de focus op duurzame nieuwbouw. Daarnaast loopt de werkelijke nieuwbouwproductie achter op de landelijke politieke doelstellingen.
- De per 2024 ingevoerde Wet Betaalbare Huur heeft in 2025 geleid tot verdere marktregulering, maar het effect op het fonds blijft zeer beperkt. Dankzij het duurzame karakter en de hoge WWS-score van de woningportefeuille blijft de huur voor het merendeel van de huurwoningen onveranderd. De financiële impact bij mutaties is ingeschat op minder dan 1% van de huurinkomsten. Bovendien worden versoepelingen verwacht, waaronder minder regulering voor kleine verhuurders en meer ruimte voor hogere huren op basis van WOZ-waarde.

Huurwoningen Nederland Fonds III in het kort:

Huren verhoogd en ontwikkeling van de woningportefeuille

Algemeen

- Het resultaat van het fonds over het eerste halfjaar is positief en bedraagt circa € 0,1 miljoen. Dit resultaat komt volledig uit de exploitatie, aangezien de woningportefeuille in het eerste halfjaar niet extern getaxeerd is.
- De hoogte van het uit te keren voorschotdividend blijft gehandhaafd op 3,8% (per jaar).
- Conform het prospectus wordt de woningportefeuille in het eerste halfjaar niet extern getaxeerd. De handelskoers blijft daarom ongewijzigd op € 4.200. Voor verdere toelichting over de ontwikkeling van intrinsieke waarde verwijzen we naar paragraaf 'Participanten'.

Vastgoedportefeuille

- Per 30 juni 2025 zijn alle projecten opgeleverd en heeft het fonds 208 woningen in exploitatie. De gehele portefeuille is daarmee in exploitatie.
- Voor de projecten in exploitatie heeft het fonds de jaarhuur met ingang van 1 juli 2025 geïndexeerd met:
 - Laagsegment 5,0%
 - Middensegment 4,8% (CPI+1%)
 - Hoogsegment 4,1% (CPI+0,3%)

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

- De bezettingsgraad van de woningportefeuille bleef stabiel: circa 99%. Er is nauwelijks sprake van leegstand.

Financiering

- Het fonds heeft met ABN AMRO overeenstemming bereikt over de verlenging van de bestaande financiering (€ 26,2 miljoen). Deze financiering heeft vervalt per 1 oktober 2025 en wordt met deze overeenstemming langjarig (> 5 jaar) verlengd.
- Gezien de lage loan-to-value van het fonds, is ABN AMRO bereid om aanvullende financiering te verstrekken, waarmee het fonds verdere uitbreidingsmogelijkheden krijgt en het rendement geoptimaliseerd kan worden.
- Het fonds voldoet per 30 juni 2025 volledig aan zijn financiële bankconvenanten.

Vooruitblik

- 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.. Dit betreft uitsluitend een interne juridische wijziging en heeft verder geen impact op het fonds. De verwachting is dat de overdracht uiterlijk in het derde kwartaal wordt afgerond.
- Met ingang van 1 januari 2026 wordt de overdrachtsbelasting voor woningen (voor vastgoedbeleggers) verlaagd van 10,4% naar 8,0%. Deze aanpassing heeft (bij gelijkblijvende overige aannames) eenzelfde positieve effect op de waardering en zal zichtbaar zijn in de waardering vanaf 2026.
- De fundamenteën blijven er op lange termijn positief uitzien, waarbij de verwachting is dat zowel demografische als marktontwikkelingen zullen leiden tot een aanhoudende vraag naar huur- en koopwoningen. Deze verwachting, gecombineerd met de renteverwachting, biedt dan ook mogelijkheden om het fonds verder te optimaliseren door middel van nieuwe investeringen.

Baarn, 1 augustus 2025

CLB

2. Meerjarenoverzicht kerncijfers

(x € 1.000)	H1 2025	2024	2023	2022
Financiële positie				
Totaal eigen vermogen	42.832	43.561	42.120	49.316
Totale schuld aan kredietinstellingen	26.179	26.137	4.781	-
Totale vastgoedbeleggingen	68.300	68.300	45.567	22.678
Loan-to-value (fonds)	38,4%	38,4%	10,5%	-
Vastgoedbeleggingen				
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	68.300	68.300	15.510	-
Vastgoedbeleggingen in realisatie	-	-	30.057	22.678
Aantal wooneenheden in exploitatie	208	208	57	-
Aantal wooneenheden in realisatie	-	-	151	196
Totaal	208	208	208	196
Aantal projecten	6	6	6	4
Verhuur				
Huurinkomsten	1.496	845	118	-
Exploitatielasten	174	168	16	-
Exploitatielasten als % van huurinkomsten	11,6%	19,9%	13,6%	-
Resultaat per participatie				
Aantal participaties (einde verslagperiode)	10.688	10.644	10.534	10.615
Intrinsieke waarde (in €)	4.007	4.093	3.998	4.646
Gecorrigeerde intrinsieke waarde (in €) ¹	4.018	4.104	4.011	4.646
Handelskoers (in €)	4.200 ²	4.200	4.100	4.700
Resultaat per participatie	9	282	-454	-175
Resultaat				
Netto resultaat	96	3.000	-4.788	-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 1 januari 2025.

3. Verslag van de beheerder

In deze paragraaf vindt u een beschrijving van de ontwikkeling van de woningportefeuille van het fonds per 30 juni 2025 en een toelichting op de handelskoers per participatie.

Woningportefeuille per 30 juni 2025

Algemeen

De woningportefeuille van het fonds bestaat per 30 juni 2025 uit 208 woningen die allemaal opgeleverd en in exploitatie zijn.

Aantal woningen	208
Investerings, inclusief bijkomende kosten	68.699
Marktwaarde	68.300 ³
Leegwaarde	79.842
Jaarhuur peildatum	3.037
Gemiddelde maandhuur	1.217
Gemiddeld bouwjaar	2023
BAR - op basis van investering	4,4%
BAR - op basis van marktwaarde	4,4%

Tabel 1: Overzicht vastgoedbeleggingen per 30 juni 2025

Het fonds heeft per 30 juni 2025 208 woningen in exploitatie (2024: 208) met een totale jaarhuur van € 3,0 miljoen. Deze portefeuille heeft een beleggingswaarde (marktwaarde in verhuurde staat) van € 68,3 miljoen. De leegwaarde (de waarde van de woningen op de particuliere koopmarkt) is € 79,8 miljoen.

Huurindexatie

Voor de projecten in exploitatie heeft het fonds de jaarhuur met ingang van 1 juli 2025 geïndexeerd met:

- Laagsegment 5,0%
- Middensegment 4,8% (CPI + 1,0%)
- Hoogsegment 4,1% (CPI + 0,3%)

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

Voor het Middensegment is de indexatie vastgesteld op 4,8%. Wettelijk is 7,7% toegestaan op basis van de cao-loonontwikkeling + 1%. Voor het fonds geldt voor het grootste gedeelte van de huurcontracten de CPI van februari 3,8%. Dit percentage is met 1,0% vanuit het opslagbeding aangevuld tot 4,8%.

Voor het Hoogsegment is de indexatie vastgesteld op het maximum van 4,1%. 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 2023 tot december 2024 was 6,7%. De inflatie van december 2023 tot december 2024 was 3,1%. Daardoor is de toegestane jaarlijkse huurverhoging vanaf 1 januari 2025 maximaal (3,1% inflatie + 1% =) 4,1% in de vrije sector. Voor het fonds geldt voor het grootste gedeelte van de huurcontracten de CPI van februari 3,8% en dit percentage is met 0,3% vanuit het opslagbeding aangevuld tot het maximum van 4,1%.

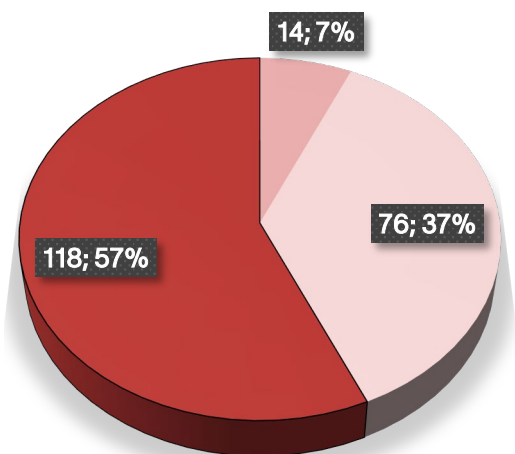
Onderdeel van de huurovereenkomst is het huurprijswijzigingsbeding. Dit is een bepaling in de huurovereenkomst die contractueel de jaarlijkse huurprijsverhoging regelt, bestaande uit een indexerings (CPI)- en een opslagbeding.

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

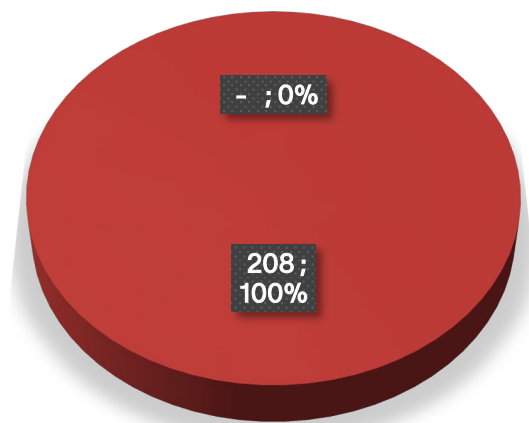
³ Conform het prospectus wordt de woningportefeuille in het eerste halfjaar niet extern getaxeerd. De gehanteerde markt- en leegwaarde is gebaseerd op de taxatierapporten met peildatum 31 december 2024.

maximaal 3%, want de Hoge Raad (HR) heeft in november 2024 geoordeeld dat een opslagbeding van maximaal 3% in beginsel niet onredelijk is. Tot op heden heeft de HR niet geoordeeld dat een opslagbeding van maximaal 5% per definitie oneerlijk is. Op het moment dat de HR oordeelt dat het opslagbeding van maximaal 5% nietig wordt verklaard, kan dat mogelijk een negatieve impact hebben op het fonds. Opgemerkt dient te worden dat het fonds in het verleden geen opslag van 5% heeft toegepast.

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



■ Sociale huur: < € 900 per maand
■ Midden huur: € 900- € 1.185 per maand
■ Vrije sector: > € 1.185 per maand



■ grondgebonden woningen
■ appartementen

Financiering

Het fonds heeft per 30 juni 2025 voor ruim € 26 miljoen aan beleggingsfinancieringen afgesloten. Daarvan is inmiddels alles opgenomen. De afgesloten beleggingsfinancieringen hebben een gewogen (resterende) looptijd van 0,3 jaar, met een gewogen gemiddelde rente van 4,1%.

(x € 1.000)	Totaal	Opgenomen financiering	Afgesloten - nog op te nemen financiering
Financiering met vaste rente	26.200	26.200	-
Financiering met variabele rente	-	-	-
Totaal per 30 juni 2025	26.200	26.200	-
Gewogen gemiddelde rente	4,1%	4,1%	-
Gewogen gemiddelde resterende looptijd (jr)	0,3	0,3	-
Marktwaaarde onderpand opgenomen financiering	66.910	66.910	-
Jaarhuur onderpand opgenomen financiering	3.020	3.020	-

Tabel 2: Overzicht financieringen per 30 juni 2025

Het fonds heeft met ABN AMRO overeenstemming bereikt over de verlenging van de bestaande financiering (€ 26,2 miljoen). Deze financiering heeft vervalt per 1 oktober 2025 en wordt met deze overeenstemming langjarig (> 5 jaar) verlengd. Daarnaast zal ABN AMRO het fonds additionele financiering (€ 8,5 miljoen) verstrekken, zodat het verder kan uitbreiden en het rendement kan optimaliseren.

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

Convenanten

Aan de hand van de financiële gegevens per 30 juni 2025 is de naleving van de geldende (financiële) bankconvenanten getoetst. Op basis hiervan is vastgesteld dat het fonds per die datum zeer ruim 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 2025		
	Norm	Actueel
Stand convenanten opgenomen financiering		
Loan-to-value (onderpand)	Cash sweep: 70% Default: nvt	39,2%
Debt Yield	Cash sweep: NVT Default: <5,75%	9,8%
Debt Service Coverage Ratio	Cash sweep: NVT Default: <1,3	2,4
Gevoeligheidsanalyse convenanten		
Loan-to-value		
Cash sweep: bij daling marktwaaarde van		44,1%
Debt Yield		
Default: bij daling jaarhuur van		40,3%
Debt Service Coverage Ratio		
Default: bij additionele leegstand van		53,8%

Tabel 3: Toetsing bankconvenanten per 30 juni 2025

Participanten

Ontwikkeling intrinsieke waarde

De (ongecorrigeerde) intrinsieke waarde per participatie bedraagt per 30 juni 2025 € 4.007 (31 december 2024: € 4.093). Per 30 juni 2025 zijn er 10.688 participaties uitgegeven, inclusief het stockdividend dat in het verleden is toegekend.

Om de handelskoers te bepalen is een positieve correctie van € 11 op de intrinsieke waarde aangebracht. Dit is gebeurd in verband met de (in de waardering opgenomen) overdrachtsbelasting die gedurende de verwachte beleggingstermijn (van tien jaar) wordt opgebouwd. De gecorrigeerde intrinsieke waarde komt daarmee op € 4.018 (31 december 2024: € 4.104) per participatie.

De handelskoers is sinds 1 januari 2025 vastgesteld op € 4.200. De handelskoers wordt gehandhaafd.

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

	Mutatie	Mutatie (totaal)	in %
Intrinsieke waarde per 31 december 2024		4.093	
Netto exploitatieresultaat (inclusief uitponden)	47		
Uitgekeerd voorschotdividend	-95		
Ongedekt voorschotdividend		-48	-1,2%
Ongerealiseerde waardeveranderingen		-	-
Afschrijving geactiveerde fondskosten		-37	-0,9%
Intrinsieke waarde per 30 juni 2025 ⁴		4.007	

Tabel 4: Ontwikkeling intrinsieke waarde (per participatie) in 2025

De intrinsieke waarde per participatie (€ 4.007) is gedaald ten opzichte van de jaarcijfers 2024 (€ 4.093). Dit is een gevolg van de volgende omstandigheden:

- Alle woningen zijn opgeleverd en in exploitatie genomen. Er is echter nog niet gestart met uitponden. Daardoor worden de uitgekeerde dividenden nog niet volledig gedekt vanuit het gerealiseerde exploitatieresultaat (inclusief uitponden), terwijl het fonds wel streeft naar evenwichtige (voorschot-) dividenduitkeringen (impact: -1,2% op intrinsieke waarde).
- De vastgoedbeleggingen zijn niet extern getaxeerd sinds 31 december 2024. 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: -0,9% op intrinsieke waarde). Deze kosten zijn geactiveerd. Ze worden over vijf jaar afgeschreven. Het resultaat wordt daardoor dus gedurende vijf jaar negatief beïnvloed. Na 2027 heeft dit geen invloed meer op het resultaat cq. de intrinsieke waarde van het fonds.

⁴ De intrinsieke waarde is gebaseerd op de (ongecontroleerde) halfjaarcijfers 2025 en vóór de (positieve) correctie overdrachtsbelasting, die voor de bepaling van de handelskoers op de intrinsieke waarde wordt toegepast.

Voornaamste risico's en onzekerheden

Het fonds kent een aantal inherente risico's. Deze liggen met name in de structuur van de externe financieringen (het renterisico), de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt en daarmee de marktwaarde van de beleggingen in exploitatie en in realisatie (het marktrisico). Daarnaast speelt in beperkte mate een kredietrisico bij huurders.

Markt- en strategisch risico

- Het risico bestaat dat economische indicatoren (zoals groei en werkgelegenheid) verslechteren. Dat kan tot gevolg hebben dat de waarde en de rentabiliteit van de portefeuille afnemen. Dit kan leiden tot een afnemende vraag naar woningen met een mogelijke waardedaling tot gevolg, hetgeen leidt tot een waardedaling van de participaties. Onder het marktrisico verstaan we ook het risico op perioden die zich kenmerken door uitzonderlijke marktomstandigheden of grote onrust op de diverse markten. Deze uitzonderlijke marktomstandigheden of grote onrust kunnen tot gevolg hebben dat vraag naar (delen van) de portefeuille afneemt en daarmee de waarde sterk terugloopt.
- Het fonds maakt daarnaast gebruik van externe financiering. Negatieve waardeontwikkelingen kunnen daardoor versterkt doorwerken in de resultaten van het fonds.

Exploitatie- en operationeel risico

- Huurders kunnen in betalingsproblemen komen en/of failliet gaan. Ook kan een huurovereenkomst eindigen door opzegging van de huur. Als een huurovereenkomst afloopt, zal zo spoedig mogelijk een nieuwe huurder worden gezocht. Tenzij die nieuwe huurder is gevonden, kan beëindiging van een huurovereenkomst leiden tot lagere huurinkomsten, een lagere (verkoop)waarde van de objecten en daarmee tot een negatief effect op het rendement voor de participanten.

Renterisico

- Renterisico is het risico dat de toekomstige kasstromen van een financieel instrument zullen fluctueren als gevolg van veranderingen in de marktrente. De blootstelling van het fonds aan het risico van veranderingen in de marktrente heeft voornamelijk betrekking op de langlopende schulden aan kredietinstellingen van het fonds met een variabele rente.
- Het fonds dient te allen tijde te voldoen aan de verplichtingen uit de afgesloten leningen, waaronder het LTV-convenant met een maximum van 70%, een debt service coverage ratio van minimaal 1,3 en een debt yield van minimaal 5,75%.

Herfinancieringsrisico

- Bij het aflopen van de juridische looptijd van de bestaande financiering(en) dient deze te worden afgelost (doorgaans met een nieuwe financiering). Bij afloop van de juridische looptijd dient een nieuwe financiering te worden overeengekomen. Het risico bestaat dat deze niet kan worden gevonden en/of er gewijzigde voorwaarden door de financier worden gesteld.

Kasstroom- en liquiditeitsrisico

- De beheerder bewaakt de liquiditeitspositie door middel van opvolgende liquiditeitsprognoses. De beheerder ziet erop toe dat voor de onderneming steeds voldoende liquiditeiten beschikbaar zijn om aan de verplichtingen te kunnen voldoen en dat tevens voldoende financiële ruimte onder de beschikbare faciliteiten beschikbaar blijft om steeds binnen de gestelde leningconvenanten te blijven.

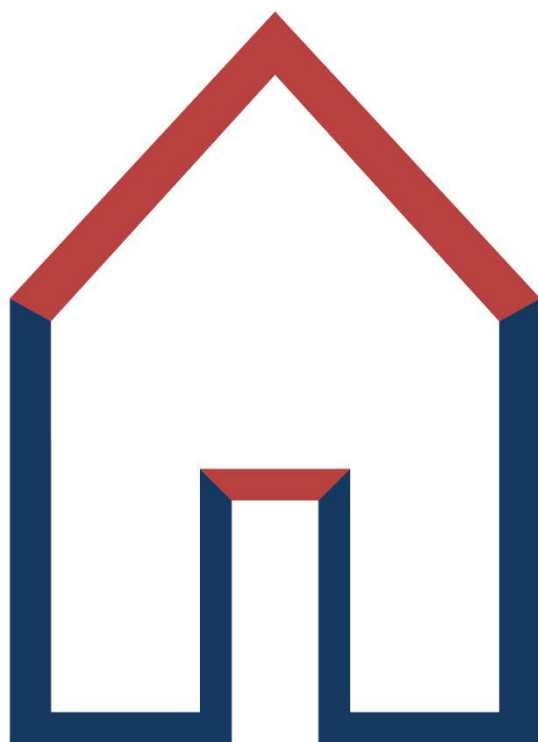
Risicomanagement

- De beheerder volgt dagelijks de geldstromen, de dekking van de rentelasten, de verhouding tussen financiering en het totale vermogen en de looptijden van de rentedragende verplichtingen in relatie tot de ratio's van het financiële beleid. Eventuele risico's met betrekking tot solvabiliteit, liquiditeit, rente, marktprijzen en wijzigingen in wet- en regelgeving worden gemonitord, zodat potentiële toekomstige risico's vroegtijdig kunnen worden gemitigeerd.
- Doordat het fonds alleen belegt in Nederlandse huurwoningen en alle transacties zodoende in euro's plaatsvinden, hebben valutarisico's geen impact op het fonds. Huurders worden vooraf beoordeeld op hun kredietwaardigheid en betrouwbaarheid. Er zijn interne procedures rond de incasso van huurvorderingen en de opvolging daarvan.
- Renterisico's worden beperkt door de combinatie van langlopende financieringen en verschillende renteherzienings-data. Daardoor profiteert het fonds voor de afgesloten financieringen van de lage financieringsrente. Op de lange termijn is een gemiddelde financieringsrente verschuldigd.

- De beleggingen in de woningportefeuille van het fonds zijn onderhevig aan marktinvoeden rond de waarde van de beleggingen en de markthuurl. Monitoring van veranderingen in wet- en regelgeving en fiscaliteit speelt daarom ook een belangrijke rol bij het risicomanagement. Monitoring van wetgeving vindt plaats in samenwerking met de (externe) compliance officer. Het overleg, de bevindingen en de voortgang leggen we vast in de risicorapportage. Door de woningportefeuille actief te beheren worden de risico's dagelijks beoordeeld, zodat het mogelijk is om tijdig op veranderende marktomstandigheden in te spelen. Het fonds investeert niet in effecten of andere financiële instrumenten.
- De beheerder heeft een risico control-framework en een SIRA (Systematische Integriteit Risico Analyse). Aan de hand daarvan worden de risico's inzichtelijk gemaakt in de risicorapportage per kwartaal. Deze rapportage wordt gedeeld met de AIFMD Bewaarder, de Raad van Commissarissen en de bestuurders. Noch uit deze rapportages noch uit de verrichte werkzaamheden door Stichting Bewaarder en de AIFMD Bewaarder kwamen materiële tekortkomingen naar voren.

Baarn, 1 augustus 2025

CLB



Halfjaarcijfers

Geen accountantscontrole toegepast

1. Balans per 30 juni 2025

Voor resultaatbestemming

		30 juni 2025	31 december 2024
ACTIVA		€	€
Beleggingen			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	5.1	68.300.000	68.300.000
Vastgoedbeleggingen in realisatie	5.2	-	-
		68.300.000	68.300.000
Vorderingen			
Debiteuren		1.200	19.212
Overlopende activa		81.374	342.627
		82.574	361.839
Overige activa			
Geactiveerde fondskosten		1.483.922	1.872.785
Geactiveerde exploitatiekosten		233.159	188.216
Liquide middelen		175.801	890.809
		1.882.882	2.951.810
Totaal activa		70.265.456	71.613.649
PASSIVA			
Eigen vermogen			
Gestort kapitaal		53.439.939	53.217.641
Agioreserve		-138.854	-103.286
Wettelijke reserve		1.483.922	1.872.785
Herwaarderingsreserve		1.011.284	1.016.625
Egalisatiereserve		-13.454.604	-15.210.980
Overige reserve		394.204	-231.206
Onverdeeld resultaat		95.713	2.999.815
	5.3	42.831.604	43.561.393
Voorziening			
Reservering winstdeling beheerder		90.306	90.306
Langlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen		-	-
Kortlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen		26.179.098	26.137.293
Waarborgsommen		344.540	263.777
Crediteuren		74.468	128.250
Overige schulden en overlopende passiva		745.440	1.432.629
		27.343.546	27.961.949
Totaal passiva		70.265.456	71.613.649

2. Winst- en verliesrekening

		H1 2025	H1 2024
		€	€
Opbrengsten			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten		1.495.938	359.498
Exploitatiekosten		-174.200	-68.453
		1.321.738	291.045
Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen			
Ongerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	5.1	-14.639	-110.373
Reservering winstdeling beheerder		-	-
		-14.639	-110.373
Totaal opbrengsten		1.307.099	180.672
Lasten			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	6.1	191.631	160.611
Afschrijving op fondskosten		388.863	389.947
Netto rentelasten leningen		629.873	278.486
Bankrente en -kosten		1.019	921
Totaal lasten		1.211.386	829.964
Resultaat		95.713	-649.292

3. Kasstroomoverzicht

	H1 2025	H1 2024
	€	€
Beleggingsactiviteiten		
Resultaat	95.713	-649.292
Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	14.639	110.373
Aankopen van beleggingen	-14.639	-13.608.687
Mutatie geactiveerde fondskosten	388.863	389.947
Mutatie geactiveerde exploitatiekosten	-34.944	3.069
Ontvangen waarborgsommen huur	80.763	7.525
Mutatie in voorzieningen	-	-
Mutaties in werkkapitaal:		
- Mutaties debiteuren	18.011	-
- Mutaties overlopende activa	261.253	50.373
- Mutaties crediteuren	-53.782	428.060
- Mutaties overige schulden en overlopende passiva	-687.189	-472.125
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	68.688	-13.740.757
Financieringsactiviteiten		
Uitgifte participaties	46.200	4.100
Inkoop participaties	-8.980	-
Opname langlopende schulden	-	3.750.000
Opname Kortlopende schulden	-	8.430.879
Betaalde afsluitprovisies langlopende schulden	-	-6.500
Afschrijving afsluitprovisie langlopende schulden	41.805	7.621
Uitgekeerd voorschotdividend	-862.722	-859.972
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-783.697	11.326.127
Mutatie liquide middelen	-715.009	-2.414.631
Saldo per 1 januari	890.809	3.094.518
Stand per 30 juni	5.5	679.887

4. Toelichting op de halfjaarcijfers

4.1 ALGEMEEN

Huurwoningen Nederland Fonds III 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. Deze jaarrekening heeft betrekking op de verslagperiode 1 januari 2025 tot en met 30 juni 2025.

De bedragen in deze jaarrekening zijn in euro's, tenzij anders is aangegeven. De in de tabellen opgenomen getallen zijn afgeronde bedragen. Hierdoor kunnen zich afrondingsverschillen voordoen.

Continuïteit

De jaarrekening is opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling. 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 meerjarenplan opgesteld waarin de kernprocessen en de continuïteit daarvan nauwlettend worden gevolgd. De financiële gevolgen worden daarbij zo goed mogelijk ingeschat en worden in een meerjarenbegroting tot uitdrukking gebracht. Er is sprake van een positief eigen vermogen, daarnaast zijn er voldoende liquide middelen aanwezig om de kortlopende schulden te voldoen.

Toegepaste standaarden

De jaarrekening is 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).

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 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 2025	31 december 2024
Stand begin boekjaar	68.300.000	15.510.000
Investerings	14.639	19.188
Overboekingen van vastgoedbeleggingen in realisatie	-	48.345.190
Verkopen	-	-
Ongerealiseerde waardeveranderingen (bestaande projecten)	-14.639	1.310.812
Ongerealiseerde waardeveranderingen (nieuwe projecten)	-	3.114.810
Subtotaal	-	52.790.000
Stand einde boekjaar	68.300.000	68.300.000

De vastgoedbeleggingen van het fonds worden jaarlijks getaxeerd door een onafhankelijke externe taxateur. De waardering per 30 juni 2025 is gebaseerd op de externe taxatierapporten met peildatum 31 december 2024. Ze zijn uitgevoerd in lijn met de volgende standaarden:

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

Er hebben in 2025 geen wijzigingen plaatsgevonden in de waarderingsmethodiek ten opzichte van het voorgaande jaar. Het saldo van € -/- 14.639 aan ongerealiseerde waardeveranderingen bestaat volledig uit negatieve waardeveranderingen.

Het cumulatieve saldo van herwaarderingen bedraagt per 30 juni 2025 -/- € 0,4 miljoen (2023: -/- € 0,4 miljoen). Dit bedrag aan herwaarderingen bestaat voor € 1,0 miljoen uit positieve en voor € 1,4 miljoen aan negatieve herwaarderingen.

5.2. Vastgoedbeleggingen in realisatie

	30 juni 2025	31 december 2024
Stand begin boekjaar	-	30.057.018
Investerings	-	18.362.299
Overboekingen naar vastgoedbeleggingen in exploitatie	-	-48.345.190
Ongerealiseerde waardeveranderingen	-	-74.127
Subtotaal	-	-30.057.018
Stand einde boekjaar	-	-

De vastgoedbeleggingen in realisatie worden gewaardeerd op reële waarde (marktwaaarde). Hiervoor worden deze vastgoedbeleggingen door een onafhankelijke externe taxateur getaxeerd, met als bijzonder 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 in 2024, voor resultaatbestemming, weergegeven:

	Geplaatst kapitaal	Agio reserve	Wettelijke reserve	Herwaard. reserve	Egalisatie reserve	Overige reserve	Onverdeeld resultaat	Totaal
1 januari 2025	53.217.641	-103.286	1.872.785	1.016.625	-15.210.980	-231.206	2.999.815	43.561.393
Resultaatverdeling	-	-	-	-	2.768.609	231.206	-2.999.815	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	-	-	-	95.713	95.713
Uitgegeven participaties	55.000	-8.800	-	-	-	-	-	46.200
Uitgekeerd stock dividend	177.989	-28.478	-	-	-149.511	-	-	-
Uitgekeerd voorschotdividend	-	-	-	-	-862.722	-	-	-862.722
Mutatie wettelijke reserve	-	-	-388.863	-	-	388.863	-	-
Mutatie herwaarderings-reserve	-	-	-	-5.341	-	5.341	-	-
Terugkoop participaties	-10.691	1.710	-	-	-	-	-	-8.980
30 juni 2025	53.439.939	-138.854	1.483.922	1.011.284	-13.454.604	-394.204	95.713	42.831.604

	Geplaatst kapitaal	Agio reserve	Wettelijke reserve	Herwaard. reserve	Egalisatie reserve	Overige reserve	Onverdeeld resultaat	Totaal
1 januari 2024	52.670.000	-4.711	2.658.204	-	-10.802.844	2.386.937	-4.787.584	42.120.002
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 herwaarderings-reserve	-	-	-	-	-	-	-	-
Terugkoop participaties	-	-	-	-	-	-	-	-
30 juni 2024	52.847.717	-36.700	2.268.257	-	-14.205.091	389.947	-649.292	40.614.837

5.4. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Per 30 juni 2025 zijn er geen investeringsverplichtingen aanwezig.

6. Toelichting op de winst- en verliesrekening

6.1. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

	H1 2025	H1 2024
Beheervergoeding	157.037	119.551
Toezichtkosten AIFMD Bewaarder	13.461	13.461
Accountantskosten	-	-
Advieskosten	744	2.555
Taxatiekosten	7.090	14.106
Administratiekosten	5.058	2.430
Bestuurskosten Stichting Bewaarder	7.804	7.425
Overige kosten	437	1.083
Totaal	191.631	160.611

Baarn, 1 augustus 2025

CLB

Bijlage 1 - Overzicht portefeuille per 30 juni

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

Huurwoningen Nederland Fonds III



Credit Linked Beheer B.V.
Lt. Gen. van Heutszlaan 10
3743 JN Baarn, Nederland
085 - 007 25 00

info@clbeheer.nl

www.clbeheer.nl