

Huurwoningen Nederland Fonds II

Halfjaarverslag 2026



Inhoudsopgave

Pagina

1.	Ontwikkelingen eerste halfjaar 2026	3
2.	Overzicht portefeuille.....	5
3.	Meerjarenoverzicht kerncijfers	6
4.	Verslag van de beheerder	7
	Halfjaarcijfers	14
1.	Balans per 30 juni 2026	15
2.	Winst- en verliesrekening	16
3.	Kasstroomoverzicht.....	17
4.	Toelichting op de halfjaarcijfers	18
5.	Toelichting op de balans	19
6.	Toelichting op de winst- en verliesrekening.....	21
	Bijlage 1 - Overzicht portefeuille per 30 juni 2026	22

1. Ontwikkelingen eerste halfjaar 2026

Voor u ligt het halfjaarverslag over 2026 van Huurwoningen Nederland Fonds II. Het omvat de periode van 1 januari 2026 tot en met 30 juni 2026.

In deze paragraaf leest u in het kort de belangrijkste ontwikkelingen binnen het fonds en de resultaten van het fonds in het eerste halfjaar van 2026.

Woningmarkt in het kort:

Structurele krapte houdt woningmarkt in balans

- Het eerste halfjaar werd gekenmerkt door **toenemende geopolitieke onzekerheid**, waaronder de aanhoudende oorlog in Oekraïne en de escalatie van het conflict in het Midden-Oosten. Deze ontwikkelingen leidden tot hogere energieprijzen, een toename van de economische onzekerheid en een voorzichtiger sentiment op de financiële markten. Hoewel de Nederlandse woningmarkt zich veerkrachtig bleef ontwikkelen, hadden deze ontwikkelingen invloed op het investeringsklimaat en de financieringsmarkt.
- De Nederlandse woningmarkt bleef in het eerste halfjaar van 2026 gekenmerkt door een structureel tekort aan woningen. De vraag naar woningen bleef onverminderd hoog, terwijl de **nieuwbouwproductie achterbleef** bij de behoefte. Hierdoor bleef de spanning op zowel de koop- als huurwoningmarkt bestaan.
- De woningbeleggingsmarkt liet in het eerste halfjaar van 2026 een hoger transactievolume zien dan een jaar eerder. De **verlaging van de overdrachtsbelasting** naar 8% per 1 januari 2026 ondersteunde het investeringsklimaat en droeg bij aan een toename van de marktactiviteit. Tegelijkertijd bleven **beleggers terughoudend** als gevolg van onzekerheid over de renteontwikkeling, geopolitieke spanningen en het regulatorische kader.
- **Uitponding bleef een belangrijke ontwikkeling** op de woningmarkt. Woningen uit bestaande huurportefeuilles werden opnieuw in aanzienlijke aantallen verkocht, waardoor het aanbod van huurwoningen in Nederland verder afnam.
- Na de rentedalingen in 2024 en 2025 **liepen de kapitaalmarktrentes en hypotheekrentes** in het eerste halfjaar van 2026 weer licht **op**. Dit beperkte de financieringsruimte van kopers en zorgde voor een gematigder prijsontwikkeling op de koopwoningmarkt. De onderliggende vraag bleef echter hoog als gevolg van het aanhoudende woningtekort. De prijzen van bestaande koopwoningen zetten hun stijgende trend voort, zij het in een lager tempo dan in 2025.
- De **kwaliteit en energieprestatie** van woningen blijven een **belangrijke factor** voor de verhuurbaarheid en waardeontwikkeling van woningen. De **woningportefeuille van het fonds** beschikt gemiddeld over **energielabel A++**, waarmee de portefeuille aansluit bij de toenemende vraag naar duurzame woningen.

Huurwoningen Nederland Fonds II in het kort:

Stabiele waardeontwikkeling in een onzekere marktomgeving

Algemeen

- Het resultaat van het fonds over het eerste halfjaar bedraagt **€ 3,8 miljoen positief**. Dit resultaat is met name ontstaan door de (ongerealiseerde) waardestijging van de vastgoedportefeuille met bijna € 2,2 miljoen. Daarnaast heeft het uitponden (in totaal 1 woning) geleid tot een nettowinst van € 0,1 miljoen.
- De hoogte van het uit te keren **voorschotdividend blijft** gehandhaafd op **5,7%** (per jaar).
- Op basis van de (gecorrigeerde) intrinsieke waarde (zie paragraaf 'Participanten' voor verdere toelichting) is de **handelskoers** met ingang van 1 juli 2026 vastgesteld op **€ 5.250 per participatie**. Dit is ongewijzigd ten opzichte van de handelskoers op basis van de jaarcijfers 2025.

De stabiele handelskoers is mede het gevolg van de positieve waardeontwikkeling van de kwalitatief hoogwaardige woningportefeuille. De waardestijging compenseert hiermee grotendeels de lagere correctie voor overdrachtsbelasting voor de bepaling van de handelskoers als gevolg van de verlaging van het tarief van 10,4% naar 8%.

Daar staat tegenover dat het uitpondtempo in de eerste helft van 2026 achterbleef bij de verwachting. Hierdoor zijn minder verkoopresultaten gerealiseerd dan voorzien en is sprake van een (beperkt) ongedekt voorschotdividend. Het lagere uitpondtempo hangt samen met een afname van het aantal huurmutaties in de

voor uitponding geselecteerde projecten en een afwachtede woningmarkt.

Vastgoedportefeuille

- Per 30 juni 2026 heeft het fonds 453 woningen in exploitatie en geen verdere woningen meer in realisatie.
- In het eerste halfjaar van 2026 heeft het fonds **één woning verkocht** en notarieel geleverd. Als gevolg van de vraag vanuit de markt ligt de verkoopopbrengst significant boven de originele kostprijs. Dit resulteerde in een brutowinst (verschil tussen de verkoopopbrengst en de oorspronkelijke kostprijs) van bijna € 180.000.
- Voor de projecten in exploitatie heeft het fonds de jaarhuur met ingang van 1 juli 2026 geïndexeerd met:
 - Laagsegment 4,1%
 - Middensegment 3,4% (CPI+1%)
 - Hoogsegment 3,4% (CPI+1%)

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

- De **waarde van de woningportefeuille** is in het eerste halfjaar **gemiddeld met 1,5% gestegen**. De waardestijging is voornamelijk toe te schrijven aan hogere huurprijzen en de verlaging van de overdrachtsbelasting van 10,4% naar 8%. De toegenomen geopolitieke en economische onzekerheid heeft de positieve prijsontwikkeling op de woningmarkt afgezwakt, waardoor de leegwaarde per saldo ten opzichte van 31 december 2025 nagenoeg gelijk is gebleven.

Het verschil tussen de leegwaarde en de beleggingswaarde (de marktwaarde in verhuurde staat) blijft echter onverminderd groot. Voor de gehele portefeuille bedraagt dit verschil meer dan 25%. Deze meerwaarde wordt door het fonds gerealiseerd op het moment dat woningen individueel worden verkocht (uitgepond).

Doordat het uitpondtempo achterbleef bij de begroting, is een deel van deze **waarderealisatie uitgesteld**.

Financiering

- Het fonds heeft in het eerste halfjaar ruimschoots **voldaan aan** alle van toepassing zijnde **financiële convenanten** uit hoofde van haar financieringsafspraken.

Vooruitblik

- De **structurele fundamente**n van de Nederlandse woningmarkt blijven naar verwachting **onverminderd sterk**. De aanhoudende groei van het aantal huishoudens, het structurele woningtekort en de achterblijvende nieuwbouwproductie blijven de vraag naar huur- en koopwoningen ondersteunen. Tegelijkertijd blijven de economische vooruitzichten onzeker als gevolg van geopolitieke ontwikkelingen, de ontwikkeling van de rente en wijzigingen in wet- en regelgeving.
- Voor de tweede helft van 2026 wordt verwacht dat de **huurwoningmarkt krap blijft**. Het beperkte woningaanbod, de achterblijvende nieuwbouwproductie en de voortgaande uitponding dragen bij aan de aanhoudende schaarste op de huurmarkt. De ontwikkeling van de woningbeleggingsmarkt zal **mede afhangen van de renteontwikkeling**, het investeringsklimaat en de verdere uitwerking van overheidsbeleid.
- In de eerste helft van 2026 is het **uitpondtempo lager** uitgekomen dan bij de start van het jaar werd verwacht. De combinatie van economische en geopolitieke onzekerheid, een afwachtender sentiment onder particuliere kopers en langere verkooptrajecten heeft geleid tot een lagere verkoopsnelheid. Daarnaast blijft het uitpondtempo achter doordat er minder huurmutaties plaatsvinden in de projecten die voor uitponding zijn aangewezen, waardoor minder woningen beschikbaar komen voor verkoop. Indien de huidige marktomstandigheden aanhouden, bestaat echter het risico dat de voor 2026 geformuleerde verkoopdoelstelling niet volledig wordt gerealiseerd. Dit kan invloed op de handelskoers per jaareinde hebben.
- Op dit moment is CSC Governance B.V. aangesteld als bestuurder van de Stichting Bewaarder. Als gevolg van wijzigingen binnen de CSC Group worden de Nederlandse CSC-entiteiten geherstructureerd en zal CSC Governance B.V. haar werkzaamheden overdragen aan CSC Management (Netherlands) B.V. De verwachting is dat dit in het tweede halfjaar wordt afgerond.

2. Overzicht portefeuille

Aantal
wooneenheden

453

Marktwaaarde
vastgoedbeleggingen

€ 163 mln

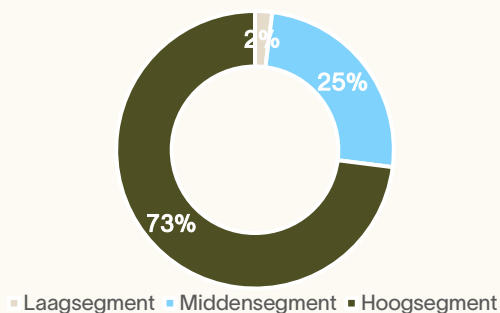
Leegwaarde
vastgoedbeleggingen

€ 205 mln

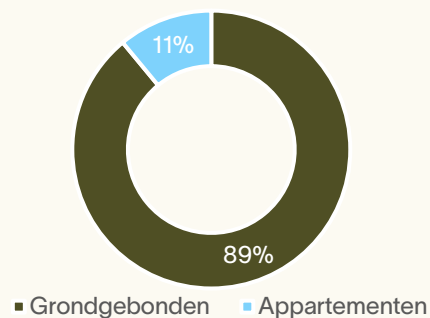
Theoretische
Huurinkomsten

€ 7,1 mln

Portefeuille naar huursegment
(op basis van aantal woningen)



Portefeuille naar type
(op basis van aantal woningen)



Geografische spreiding portefeuille (op basis van aantal woningen per 30 juni 2026)

Zoeterwoude
Verde Vista
92 woningen



Amersfoort
Laakse Tuinen
42 woningen



Eindhoven
Frankrijkstraat
61 woningen



3. Meerjarenoverzicht kerncijfers

(x € 1.000)	H1 2026	2025	2024	2023	2022
Financiële positie					
Totaal eigen vermogen	76.781	75.100	67.101	62.885	70.775
Totale schuld aan kredietinstellingen	85.249	85.720	90.577	83.889	68.051
Totale vastgoedbeleggingen	162.921	160.900	155.580	144.581	127.660
Loan-to-value ¹	52%	53%	58%	58%	53%
Vastgoedbeleggingen					
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	162.921	160.900	155.580	115.570	95.720
Vastgoedbeleggingen in realisatie	-	-	-	29.011	31.940
Aantal wooneenheden in exploitatie	453	454	470	370	281
Aantal wooneenheden in realisatie	-	-	-	120	209
Totaal	453	454	470	490	490
Aantal projecten	11	11	11	11	11
Verhuur					
Huurinkomsten	3.583	7.026	5.435	4.578	2.237
Exploitatielasten	750	1.260	758	909	351
Exploitatielasten als % van de huurinkomsten	20,9%	17,9%	13,9%	19,9%	15,7%
Resultaat per participatie					
Aantal participaties (einde verslagperiode)	15.927	15.894	15.838	15.792	15.344
Intrinsieke waarde (in €)	4.821	4.725	4.237	3.982	4.612
Gecorrigeerde intrinsieke waarde (in €) ²	5.256	5.346	4.602	4.126	4.652
Handelskoers (in €)	5.250³	5.250	4.650	4.200	4.750
Resultaat per participatie	237	769	537	-346	-253
Resultaat					
Netto resultaat	3.778	12.224	8.503	-5.463	-3.885

¹Dit betreft de LTV op fondsniveau waarbij ook onbelast vastgoed wordt meegenomen in de berekening. Voor de LTV op financieringsniveau wordt verwezen naar de paragraaf 'Financiering'.

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

4. Verslag van de beheerder

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

Woningportefeuille per 30 juni 2026

Algemeen

De woningportefeuille van het fonds bestaat per 30 juni 2026 uit 453 woningen die allemaal opgeleverd en in exploitatie zijn. Deze portefeuille heeft een marktwaarde van bijna € 163 miljoen. Er is sprake van een (theoretische) jaarhuur van ruim € 7 miljoen in totaal. De leegwaarde (de waarde van de woningen op de particuliere koopmarkt) bedraagt ruim € 205 miljoen en ligt daarmee ruim 25% boven de beleggingswaarde.

Aantal woningen	453
Marktwaarde (x €1.000)	162.921
Leegwaarde (x €1.000)	204.653
Theoretische huur peildatum (x €1.000)	7.091
Gemiddelde maandhuur	1.304
Gemiddeld bouwjaar	2022
BAR - op basis van investering	5,1%
BAR - op basis van marktwaarde	4,4%

Tabel 1: Overzicht vastgoedbeleggingen per 30 juni 2026

Ontwikkeling marktwaarde vastgoedbeleggingen

In het eerste halfjaar is de waarde van de vastgoedbeleggingen gemiddeld met **1,5% gestegen** ten opzichte van 31 december 2025. Deze stijging heeft meerdere oorzaken. We lichten ze hieronder toe:

- De leegwaarde (de waarde van de woningen in onverhuurde staat) vormt een belangrijke input voor de waardering van de portefeuille, hoewel de woningen in verhuurde staat worden gewaardeerd. De taxateur houdt bij de waardering rekening met de verwachte mutatiegraad en de mogelijkheid om woningen bij mutatie individueel te verkopen (uit te ponden).

In het eerste halfjaar van 2026 bleef de leegwaarde van de portefeuille per saldo nagenoeg gelijk ten opzichte van 31 december 2025. De prijsstijging op de koopwoningmarkt zette daarmee weliswaar door, maar in een lager tempo dan in voorgaande jaren. De combinatie van hogere hypotheekrentes, een afnemend consumentenvertrouwen en geopolitieke onzekerheid heeft geleid tot een gematigder prijsontwikkeling. De leegwaarde ligt nog altijd substantieel boven de beleggingswaarde (>25%) van de portefeuille. Dit verschil kan worden gerealiseerd op het moment dat woningen individueel worden verkocht.

- Na de daling van de rendementseisen in 2025 zijn de aanvangsrendementen in het eerste halfjaar van 2026 grotendeels gestabiliseerd. De lagere overdrachtsbelasting voor woningbeleggingen heeft het investeringsklimaat weliswaar ondersteund, maar dit effect werd grotendeels gecompenseerd door de hogere kapitaalmarktrente, oplopende hypotheekrentes en de toegenomen economische en geopolitieke onzekerheid. Hierdoor bleef verdere yieldcompressie uit en was de bijdrage van de rendementseisen aan de waardeontwikkeling van de portefeuille beperkt.

Ondanks de meer terughoudende marktomstandigheden bleef de portefeuille zich relatief stabiel ontwikkelen. Dit wordt ondersteund door een aantal kwalitatieve kenmerken van de portefeuille:

- De portefeuille van het fonds is uitermate duurzaam: het gemiddeld energielabel is A++ of beter.
- De gerealiseerde huren liggen dicht tegen de markthuren aan waardoor het huurpotentieel grotendeels is benut.
- De bezettingsgraad bedraagt ruim 99%, waardoor sprake is van een stabiele kasstroom.
- De portefeuille is geografisch goed gespreid over Nederland, waardoor concentratierisico's worden beperkt.

Uitponden

In de eerste helft van 2026 is één woning verkocht en geleverd. De verkoopprijs lag ruim boven de oorspronkelijke kostprijs en zelfs boven de getaxeerde leegwaarde. De gerealiseerde verkoopprijs bedroeg meer dan het dubbele van de oorspronkelijke aankoopprijs, wat resulteerde in een verkoopwinst (verschil tussen de verkoopopbrengst en de oorspronkelijke kostprijs) van bijna € 180.000.

Het uitpondtempo bleef in de eerste helft van 2026 echter achter bij de verwachtingen. Door economische en geopolitieke onzekerheid, een afwachtender koperssentiment en een lager aantal huurmutaties kwamen minder woningen beschikbaar voor verkoop.

Huurindexatie

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

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

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

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

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

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

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

Financiering

Het fonds heeft per 30 juni 2026 voor ruim € 85 miljoen aan beleggingsfinancieringen bij ABN AMRO afgesloten. De afgesloten beleggingsfinancieringen hebben een gewogen (resterende) looptijd van 1,8 jaar, met een gewogen gemiddelde rente van 1,9%.

De aangetrokken financieringen geven – in combinatie met de huidige liquiditeiten in het fonds – voldoende basis en vertrouwen voor de dekking van de huidige openstaande verplichtingen. Daarmee is de continuïteit van het fonds gewaarborgd.

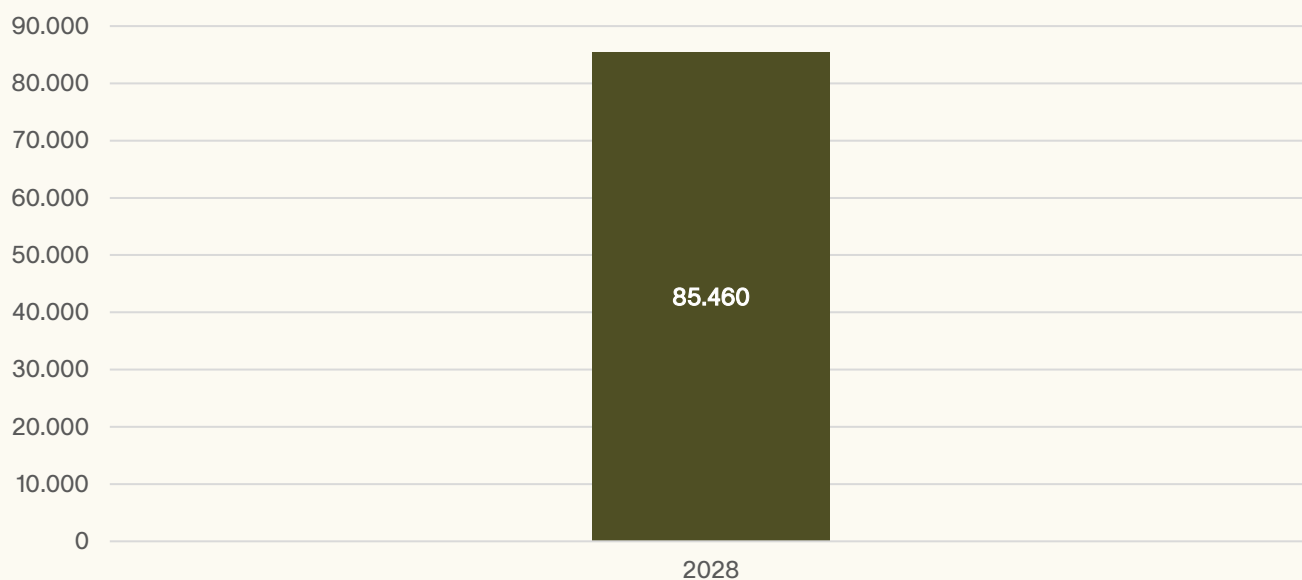
in € 1.000	30 juni 2026	31 december 2025
Financiering met vaste rente	85.460	85.986
Financiering met variabele rente	-	-
Totaal opgenomen financiering	85.460	85.986
Niet opgenomen kredietruimte	-	-
LTV in % ⁴	52%	53%
Gewogen gemiddelde rente	1,9%	1,9%
Gewogen gemiddelde resterende looptijd (jr)	1,8	2,3

Tabel 2: Overzicht financieringen per 30 juni 2026

Onderstaande figuur toont de vervalkalender van de financieringen per 30 juni 2026. De financiering van het fonds loopt af in 2028. Tot die tijd zijn uitsluitend reguliere aflossingen aan de orde, waarvan de omvang afhankelijk is van de loan-to-value-ratio (LTV) en kan variëren van 0% tot 2% op jaarbasis. Als gevolg van de waardeinstijging van de vastgoedportefeuille in combinatie met de reeds gedane aflossingen geldt met ingang van 30 juni 2026 **geen aflossingsverplichting** meer.

De beheerder is zich bewust van het herfinancierings- en renterisico dat samenhangt met het aflopen van de financiering in 2028 en heeft daarom reeds gesprekken gestart met meerdere financiers om de mogelijkheden voor herfinanciering tijdig in kaart te brengen. Hiermee wordt beoogd de financieringsstructuur ook na 2028 op passende voorwaarden voort te zetten.

Vervalkalender financieringen HWF II
(x €1.000)



Figuur 1: Vervalkalender financieringen per 30 juni 2026

⁴ De LTV is uitsluitend op basis van beleggingsfinancieringen bepaald. Bouwfinancieringen en nog op te nemen kredietruimte worden in de berekening buiten beschouwing gelaten.

Convenanten

De kredietovereenkomst van het fonds bevat diverse financiële convenanten die zijn overeengekomen met de financier. Deze convenanten hebben onder meer betrekking op een maximale loan-to-value ratio, een minimale debt service coverage ratio en een minimale debt yield. De naleving van deze convenanten wordt periodiek gemonitord.

In het eerste halfjaar heeft het fonds ruimschoots voldaan aan alle van toepassing zijnde financiële convenanten uit hoofde van haar financieringsafspraken, waarbij sprake was van voldoende ruimte ten opzichte van de overeengekomen convenantgrenzen.

De financieringsdoelstellingen van het fonds dragen bij aan een robuuste, goed gediversifieerde en flexibele financieringsstructuur. Binnen deze financieringsstructuur streeft het fonds er voortdurend naar om de gemiddelde kosten van haar financieringen verder te optimaliseren. Dat gebeurt door gebruik te maken van uiteenlopende looptijden en van financiering tegen variabele of vaste rente.

Participanten

Ontwikkeling intrinsieke waarde

De (ongecorrigeerde) intrinsieke waarde per participatie bedraagt per 30 juni 2026 € 4.821 (31 december 2025: € 4.725). Per 30 juni 2026 zijn er 15.927 participaties uitgegeven, inclusief het stockdividend dat in het verleden is toegekend.

Om de handelskoers te bepalen is een positieve correctie van € 435 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 € 5.256 (31 december 2025: € 5.346) per participatie.

De **handelskoers** is per 1 juli 2026 vastgesteld op € 5.250 en is hiermee **ongewijzigd** ten opzichte van de handelskoers per januari 2026. De positieve waardeontwikkeling van de kwalitatief hoogwaardige woningportefeuille heeft geleid tot een hogere intrinsieke waarde en compenseerde grotendeels de lagere correctie voor overdrachtsbelasting, waardoor de handelskoers stabiel is gebleven.

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

	Mutatie	Mutatie (totaal)	in %
Intrinsieke waarde per 31 december 2025		4.725	
Netto exploitatieresultaat (inclusief uitponden)	101		
Uitgekeerd voorschotdividend	-141		
Ongedekt voorschotdividend		-40	-0,8%
Ongerealiseerde waardeveranderingen		136	2,9%
Intrinsieke waarde per 30 juni 2026 ⁵		4.821	

Tabel 3: Ontwikkeling intrinsieke waarde (per participatie) in 2026

De **intrinsieke waarde** per participatie is in het eerste halfjaar van 2026 **gestegen**. Dit komt door de volgende omstandigheden:

- Alle woningen zijn momenteel in exploitatie. In de eerste helft van 2026 is daarnaast één woning uitgepond, maar dit aantal bleef achter bij de verwachting. Als gevolg hiervan worden de uitgekeerde dividenden in 2026 nog niet volledig gedekt door het gerealiseerde resultaat uit exploitatie en uitpounding, hetgeen een negatieve impact van circa 0,8% op de intrinsieke waarde heeft.
- Stijging waarde woningportefeuille (impact: +2,9% op intrinsieke waarde). De portefeuille is per 30 juni 2026 extern getaxeerd. De waarde van de portefeuille is ten opzichte van de waardering per 31 december 2025 licht gestegen. Deze waardeverhoging is voornamelijk het gevolg van de (beperkte) verdere stijging van de leegwaarde (de waarde van de woningen op de particuliere koopmarkt), terwijl de rendementseisen per saldo grotendeels stabiel zijn gebleven. Het verschil tussen de beleggingswaarde en de leegwaarde wordt door het fonds gerealiseerd op het moment dat woningen uit de portefeuille individueel worden verkocht (uitgepond).

⁵ De intrinsieke waarde is gebaseerd op de (ongecontroleerde) halfjaarcijfers 2026 en vóór de (positieve) correctie overdrachtsbelasting die voor de bepaling van de handelskoers op de intrinsieke waarde wordt toegepast.

Voornaamste risico's en onzekerheden

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

Markt- en strategisch risico

- Het risico bestaat dat economische indicatoren (zoals groei en werkgelegenheid) verslechteren. Dat kan tot gevolg hebben dat de waarde en de rentabiliteit van de portefeuille afneemt. Dit kan leiden tot een afnemende vraag naar woningen met een mogelijke waardedaling tot gevolg, hetgeen leidt tot een waardedaling van de participaties. Onder het marktrisico wordt tevens begrepen het risico op perioden die zich kenmerken door uitzonderlijke marktomstandigheden of grote onrust op de diverse markten. Deze uitzonderlijke marktomstandigheden of grote onrust kunnen tot gevolg hebben dat vraag naar (delen van) de portefeuille afneemt en daarmee de waarde sterk terugloopt.
- 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. Zolang geen nieuwe huurder is gevonden, kan beëindiging van een huurovereenkomst leiden tot lagere huurinkomsten, een lagere (verkoop)waarde van de objecten en daarmee tot een negatief effect op het rendement voor de participanten.

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 en een minimale debt yield.

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 en is er het risico 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 lening convenanten 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.

Continuïteit

- Het halfjaarverslag is opgemaakt op basis van de veronderstelling van continuïteit. De beheerder heeft als doel om de continuïteit van haar dienstverlening te waarborgen. Hierbij worden zowel operationele als financiële aspecten in ogenschouw genomen. De beheerder heeft een meerjarenprognose opgesteld waarin de kernprocessen en de continuïteit daarvan nauwlettend worden gevolgd. De financiële gevolgen worden daarbij zo goed mogelijk ingeschat en worden in een meerjarenprognose tot uitdrukking gebracht.

Compliance

Fraude en onregelmatigheden

- De beheerder van het fonds is zich bewust van het inherente risico van fraude, zowel intern als extern, bij het uitvoeren van haar activiteiten. De beheerder waarborgt frauderisicobeheersing via een combinatie van formele beheersmaatregelen (de 'hard controls') en aandacht voor gedragsmatige en culturele aspecten (de 'soft controls'). Dit omvat onder andere een open en transparante organisatiecultuur, waarin integer handelen en naleving van wet- en regelgeving centraal staan.
- Het beleid en de beheersmaatregelen zijn vastgelegd in het risicoframework en voor integriteitsrisico's specifiek uitgewerkt in de SIRA. De effectiviteit van dit beleid en de bijbehorende beheersmaatregelen wordt actief gemonitord via het Compliance Monitoringplan. De verantwoordelijkheid voor dit Compliance Monitoringplan ligt bij de externe compliance officer van de Projective Group. In 2025 heeft de beheerder de frauderisicoanalyse (SIRA) geactualiseerd, waarin de relevante integriteitsrisico's opnieuw zijn beoordeeld en gevalideerd.
- Externe partijen moeten erop kunnen vertrouwen dat de beheerder en haar medewerkers op een betrouwbare, eerlijke en zorgvuldige manier zaken doen. Daarom heeft de beheerder een gedragscode opgesteld die door iedere medewerker bij indiensttreding wordt ondertekend. Het belang van de gedragscode en de naleving daarvan worden periodiek benadrukt en is onderwerp van gesprek tussen leidinggevende en medewerker. Er zijn vertrouwenspersonen en een meldpunt ingesteld waar eventuele misstanden vertrouwelijk kunnen worden gemeld.
- Gezien de aard van het product, de markt waarin het fonds zich begeeft en de landen waarmee zaken wordt gedaan, onderkent de beheerder ook een extern risico op non-compliance. De beheerder is van mening dat de risico's met betrekking tot een beheerste en integere bedrijfsvoering inzichtelijk zijn en op een adequate wijze worden gemitigeerd met alle analyses en getroffen beheersingsmaatregelen.

Baarn, 21 augustus 2026

CLB

Félice de Jongh Swemer
Directeur Bedrijfsvoering
en Risk & Compliance

Hans Reijersen van Buuren
Directeur Vastgoed

Roy Stege
Financieel Directeur

Halfjaarcijfers

Geen accountantscontrole toegepast

1. Balans per 30 juni 2026

Voor resultaatbestemming

		30 juni 2026	31 december 2025
ACTIVA		€	€
Beleggingen			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	5.1	162.921.000	160.900.000
		162.921.000	160.900.000
Vorderingen			
Overlopende activa		403.589	377.706
Overige activa			
Geactiveerde fondskosten		-	-
Geactiveerde exploitatiekosten		185.610	242.511
Liquide middelen		4.112.471	5.144.906
		4.298.081	5.387.417
Totaal activa		167.622.669	166.665.123
PASSIVA			
Eigen vermogen			
Gestort kapitaal		79.632.862	79.471.901
Agioreserve		-271.534	-279.582
Wettelijke reserve		-	-
Herwaarderingsreserve		23.335.222	21.407.064
Egalisatiereserve		-27.764.926	-28.852.392
Overige reserve		-1.928.157	-8.870.078
Onverdeeld resultaat		3.777.788	12.223.505
	5.2	76.781.254	75.100.419
Voorziening			
Reservering winstdeling beheerder		3.290.297	3.003.316
Langlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen		85.249.278	84.744.768
Kortlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen		-	974.750
Waarborgsommen		823.170	833.611
Crediteuren		67.203	686.277
Overige schulden en overlopende passiva		1.411.467	1.321.982
		2.301.841	3.816.620
Totaal passiva		167.622.669	166.665.123

2. Winst- en verliesrekening

		H1 2026	H1 2025
		€	€
Opbrengsten			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten		3.583.375	3.449.870
Exploitatiekosten		-750.133	-528.276
		2.833.243	2.921.594
Gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen		144.837	1.691.376
Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen			
Ongerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	5.1/5.2	2.453.158	3.184.562
Reservering winstdeling beheerder		-286.981	-106.550
		2.166.177	3.078.012
Totaal opbrengsten		5.144.256	7.690.982
Lasten			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	6.1	507.002	530.392
Afschrijving op fondskosten		-	479.334
Netto rentelasten leningen		858.374	901.301
Bankrente en -kosten		1.093	-1.961
Totaal lasten		1.366.468	1.909.066
Resultaat		3.777.788	5.781.916

3. Kasstroomoverzicht

	H1 2026	H1 2025
	€	€
Beleggingsactiviteiten		
Resultaat	3.777.788	5.781.916
Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	-2.453.158	-3.184.562
Aankopen van beleggingen	-	-16.150
Verkopen van beleggingen	432.158	4.520.712
Mutatie geactiveerde fondskosten	-	479.334
Mutatie geactiveerde exploitatiekosten	56.901	56.814
Ontvangen waarborgsommen huur	-10.441	-6.186
Mutatie in voorzieningen	286.981	106.550
Mutaties in werkkapitaal:		
Mutaties debiteuren	-	213.931
Mutaties overlopende activa	-25.883	-48.740
Mutaties crediteuren	-619.073	-405.459
Mutaties overige schulden en overlopende passiva	89.485	-65.415
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	1.534.759	7.432.745
Financieringsactiviteiten		
Uitgifte participaties	225.750	488.250
Inkoop participaties	-336.000	-825.475
Opname langlopende schulden	-	-
Aflossingen langlopende schulden	-525.910	-3.976.375
Betaalde afsluitprovisies langlopende schulden	-	-
Afschrijving afsluitprovisie langlopende schulden	55.670	54.956
Afloop kortlopende schulden	-	-
Uitgekeerd voorschotdividend	-1.986.703	-1.976.142
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.567.194	-6.234.787
Mutatie liquide middelen	-1.032.435	1.197.959
Stand per 1 januari	5.144.906	4.359.705
Stand per 30 juni	4.112.471	5.557.664

4. Toelichting op de halfjaarcijfers

4.1 ALGEMEEN

Huurwoningen Nederland Fonds II biedt zowel particuliere beleggers als rechtspersonen de mogelijkheid te beleggen in een portefeuille Nederlandse huurwoningen. Het fonds is aangegaan voor onbepaalde tijd. Het fonds is een closed-end beleggingsfonds in de zin van de Wft. Het fonds is gevestigd ten kantore van de beheerder. De halfjaarcijfers hebben betrekking op de verslagperiode van 1 januari 2026 tot en met 30 juni 2026. De bedragen in de halfjaarcijfers zijn in euro's, tenzij anders is aangegeven. De in de tabellen opgenomen getallen zijn afgeronde bedragen. Hierdoor kunnen zich afrondingsverschillen voordoen.

De halfjaarcijfers zijn opgesteld overeenkomstig de door de wetgever opgestelde modellen ten behoeve van de jaarrekening voor beleggingsentiteiten en zijn in overeenstemming met Titel 9 van Boek 2 van het Nederlands Burgerlijk Wetboek (BW), de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de jaarrekening vereisten van de Wet op het financieel toezicht (Wft). De grondslagen komen overeen met de grondslagen opgenomen in de jaarrekening 2025, ook voor zover niet specifiek toegelicht.

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

Activa en passiva

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

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

Baten en lasten

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

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

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

4.3 GRONDSLAGEN VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

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

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

5. Toelichting op de balans

5.1. Vastgoedbeleggingen in exploitatie

	30 juni 2026	31 december 2025
Stand per 1 januari	160.900.000	155.580.000
Investerings	-	-121.740
Overboekingen van vastgoedbeleggingen in realisatie	-	-
Verkopen	-432.158	-4.964.901
Herwaardering verkopen	-65.487	-683.241
Ongerealiseerde waardeveranderingen (bestaande projecten)	2.518.645	11.089.882
Ongerealiseerde waardeveranderingen (nieuwe projecten)	-	-
Subtotaal	2.021.000	5.320.000
Eindstand	162.921.000	160.900.000

De vastgoedbeleggingen van het fonds worden per jaar getaxeerd door een onafhankelijke externe taxateur. De waardering per 30 juni 2026 van de vastgoedbeleggingen in exploitatie is gebaseerd op deze externe taxatierapporten die 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 2026 geen wijzigingen plaatsgevonden in de waarderingsmethodiek ten opzichte van voorgaand jaar. Het saldo van € 2,5 miljoen aan ongerealiseerde waardeveranderingen bestaat volledig uit positieve waardeveranderingen.

Het cumulatieve saldo van herwaarderingen bedraagt per 30 juni 2026 € 22,5 miljoen (2025: € 20,1 miljoen). Dit bedrag aan herwaarderingen bestaat voor € 23,3 miljoen uit positieve herwaarderingen en voor € 0,8 miljoen uit negatieve herwaarderingen van projecten.

5.2. Eigen vermogen

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

	Geplaatsd kapitaal	Agio reserve	Wettelijke reserve	Herwaard. reserve	Egalisatie reserve	Overige reserve	Onverdeeld resultaat	Totaal
1 januari 2026	79.471.901	-279.582	-	21.407.064	-28.852.392	-8.870.078	12.223.505	75.100.418
Resultaatverdeling	-	-	-	-	3.353.427	8.870.078	-12.223.505	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	-	-	-	3.777.788	3.777.788
Uitgegeven participaties	215.000	10.750	-	-	-	-	-	225.750
Uitgekeerd stock dividend	265.960	13.298	-	-	-279.258	-	-	-
Uitgekeerd voorschotdividend	-	-	-	-	-1.986.703	-	-	-1.986.703
Mutatie wettelijke reserve	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutatie herwaarderings-reserve	-	-	-	1.928.158	-	-1.928.158	-	-
Terugkoop participaties	-320.000	-16.000	-	-	-	-	-	-336.000
30 juni 2026	79.632.862	-271.534	-	23.335.222	-27.764.927	-1.928.158	3.777.788	76.781.254

	Geplaatsd kapitaal	Agio reserve	Wettelijke reserve	Herwaard. reserve	Egalisatie reserve	Overige reserve	Onverdeeld resultaat	Totaal
1 januari 2025	79.190.466	-284.149	791.673	11.745.314	-28.785.833	-4.059.017	8.502.747	67.101.201
Resultaatverdeling	-	-	-	-	4.443.730	4.059.017	-8.502.747	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	-	-	-	5.781.916	5.781.916
Uitgegeven participaties	525.000	-36.750	-	-	-	-	-	488.250
Uitgekeerd stock dividend	297.372	-20.816	-	-	-276.556	-	-	-
Uitgekeerd voorschotdividend	-	-	-	-	-1.976.142	-	-	-1.976.142
Mutatie wettelijke reserve	-	-	-479.334	-	-	479.334	-	-
Mutatie herwaarderings-reserve	-	-	-	2.434.625	-	-2.434.625	-	-
Terugkoop participaties	-887.607	62.132	-	-	-	-	-	-825.475
30 juni 2025	79.125.231	-279.582	312.339	14.179.938	-26.594.801	-1.955.291	5.781.916	70.569.752

5.3. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

- Per 30 juni 2026 zijn er geen investeringsverplichtingen aanwezig.
- Per 1 november 2018 is een overeenkomst afgesloten met Merel Vastgoedbeheer (Merel) voor het beheer van de woningportefeuille. Merel zorgt onder andere voor het innen van de huurpenningen, het technisch beheer, het onderhoud en de (weder)verhuur van de woningen. De jaarlijkse vaste kosten voor het beheer van de huidige projecten in exploitatie bedragen € 170.000 en zijn afhankelijk van de omvang van de portefeuille.

6.Toelichting op de winst- en verliesrekening

6.1. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

	H1 2026	H1 2025
Beheervergoeding	449.119	433.103
Toezichtkosten AIFMD Bewaarder	13.932	13.461
Accountantskosten	-	-
Advieskosten	3.220	9.520
Taxatiekosten	28.807	39.291
Administratiekosten	1.522	12.912
Bestuurskosten Stichting Bewaarder	8.068	7.803
Overige kosten	2.333	14.302
Totaal	507.002	530.392

Bijlage 1 – Overzicht portefeuille per 30 juni 2026

Gemeente	Projectnaam	Aantal woningen	Jaar van oplevering
Vastgoedbeleggingen in exploitatie			
Amersfoort	De Laakse Tuinen	42	2022
Almere	Kaap Duin	31	2022
Bergschenhoek	Parkzoom I	36	2022
Zeewolde	De Kruilierse Kering	32	2021
Hasselt	Wachters in de Weide	19	2022
Houten	Meester van Houten	16	2022
Eindhoven	Frankrijkstraat	61	2022
Eindhoven	Bomanshof	35	2020
Lelystad	Theaterkwartier	62	2023
Hoogkarspel	Laurentiusstraat	27	2023
Zoeterwoude	Verde Vista	92	2024

Huurwoningen Nederland Fonds II



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

info@clbeheer.nl
www.clbeheer.nl