

HALFJAARCIJFERS 2021

IMMO
HUURWONINGFONDS 3

IMMO
HOLLAND IMMO GROUP

**IMMO HUURWONINGFONDS 3 (FGR)
EINDHOVEN**

Halfjaarcijfers per 30 juni 2021

Geen accountantscontrole toegepast

INHOUDSOPGAVE

Pagina

1.	Halfjaarcijfers	
1.1	Balans per 30 juni 2021	3
1.2	Winst-en-verliesrekening over de periode van 1 januari tot en met 30 juni 2021	5
1.3	Toelichting op de halfjaarcijfers	6
1.4	Toelichting op de balans	16

1. HALFJAARCIJFERS

IMMO Huurwoningfonds 3 (FGR) te Eindhoven

1.1 Balans per 30 juni 2021

(Voor resultaatbestemming)

Actief	30 juni 2021		31 december 2020	
	€	€	€	€
Immateriële vaste activa				
Kosten van oprichting en uitgifte van participaties	<u>3.316.973</u>	3.316.973	<u>3.700.469</u>	3.700.469
Beleggingen				
Terreinen en gebouwen	<u>51.690.000</u>	51.690.000	<u>51.690.000</u>	51.690.000
Vorderingen				
Vorderingen op groepsmaatschappijen	500		225.000	
Overige vorderingen	-		36.300	
Overlopende activa	<u>64.509</u>	65.009	<u>5.695</u>	266.995
Overige activa				
Liquide middelen	<u>1.087.106</u>	1.087.106	<u>687.821</u>	687.821
		<u>56.159.088</u>		<u>56.345.285</u>

IMMO Huurwoningfonds 3 (FGR) te Eindhoven

1.1 Balans per 30 juni 2021

(Voor resultaatbestemming)

Passief	30 juni 2021		31 december 2020	
	€	€	€	€
Fondsvermogen				
[3] Participatiekapitaal	27.880.000		27.880.000	
Herwaarderingsreserve	2.167.094		2.167.094	
Wettelijke reserve	3.316.973		3.700.469	
Overige reserves	-4.092.103		-6.779.361	
Onverdeeld resultaat	313.409		3.020.724	
		29.585.373		29.988.926
Langlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	25.825.888		25.811.376	
		25.825.888		25.811.376
Kortlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	621		1.848	
Crediteuren	25.790		19.736	
Overige schulden	665.724		485.888	
Overlopende passiva	55.692		37.511	
		747.827		544.983
		56.159.088		56.345.285

IMMO Huurwoningfonds 3 (FGR) te Eindhoven

1.2 Winst-en-verliesrekening over de periode van 1 januari tot en met 30 juni 2021

	1 januari t/m 30 juni 2021		28 mei t/m 31 december 2020	
	€	€	€	€
Opbrengsten uit beleggingen				
- in terreinen en gebouwen	1.284.707		1.497.299	
- omzet doorbelaste kosten	-		<u>36.300</u>	
		1.284.707		1.533.599
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen				
- in terreinen en gebouwen		-4.558		2.167.094
Som der bedrijfsopbrengsten		1.280.149		<u>3.700.693</u>
Kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten	-		36.300	
Afschrijvingen immateriële vaste activa	383.495		134.486	
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	338.562		243.689	
Beheerskosten en rentelasten	244.683		<u>265.494</u>	
Som der bedrijfslasten		966.740		679.969
Resultaat		313.409		<u>3.020.724</u>

IMMO Huurwoningfonds 3 (FGR) te Eindhoven

1.3 Toelichting op de halfjaarcijfers

ALGEMEEN

Toegepaste standaarden

De halfjaarcijfers zijn opgesteld in overeenstemming met Titel 9 van Boek 2 van het Nederlands Burgerlijk Wetboek (BW) en de Wet op het financieel toezicht (Wft). De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gebaseerd op historische kosten, tenzij anders vermeld.

Naam, duur en zetel

Het Fonds draagt de naam 'IMMO Huurwoningfonds 3 (FGR)', is met ingang van 28 mei 2020, de dag waarop de participaties zijn uitgegeven, aangegaan voor onbepaalde tijd en houdt kantoor te Eindhoven. Feitelijke vestigingsplaats is Flight Forum 154, 5657 DD te Eindhoven.

Doel van het Fonds

Het Fonds heeft ten doel het verkrijgen van voordelen voor de Participanten door het voor gemene rekening beleggen van gelden in het object, alsmede al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, in de ruimste zin van het woord.

Datum oprichting en boekjaar

Het Fonds is opgericht op 28 mei 2020. Het eerste verslagjaar loopt van 28 mei 2020 tot en met 31 december 2021.

Belegging

De belegging bestaat uit een huurwoningportefeuille van in totaal 289 woningen en 356 bijbehorende parkeerplaatsen, gelegen in Tilburg, Uden, Boxmeer, Cuijk, Oss, Mill, Geffen, Wilbertoord, Didam en Heesch.

IMMO Huurwoningfonds 3 (FGR) te Eindhoven

Rechtsvorm

Het Fonds is een volledig transparant fonds voor gemene rekening dat niet is onderworpen aan de Nederlandse vennootschapsbelasting, inkomstenbelasting en dividendbelasting.

Het Fonds is een overeenkomst van eigen, bijzondere aard (pactum sui generis) tussen elke Participant afzonderlijk, de Beheerder en Stichting IMMO Huurwoningfonds 3, die wordt beheerst door de Fondsvoorwaarden. Onverminderd het bepaalde omtrent (besluitvorming in) de vergadering, scheppen de Fondsvoorwaarden geen verbintenissen tussen de Participanten onderling, en de Participanten beogen nadrukkelijk geen onderlinge samenwerking of een gemeenschap als bedoeld in titel 7 Boek 3 Burgerlijk Wetboek aan te gaan. Het Fonds is geen personenvennootschap en evenmin een rechtspersoon. De activa en passiva worden gehouden door de Bewaarder voor rekening en risico van het Fonds.

Beheer en beheerder

Holland Immo Group Beheer B.V. treedt op als Beheerder in de zin van artikel 1.1 van de Wet op het financieel toezicht. De fondsvoorwaarden zijn ongewijzigd gebleven. De Beheerder is verantwoordelijk voor de uitvoering van het beheer van het fondsvermogen overeenkomstig het beleggingsbeleid en het voeren van de participanten- en financiële administratie. De Beheerder beschikt over een vergunning van de toezichthouder conform artikel 2:65, lid 1a, Wft en is opgenomen in het register als bijgehouden door de Autoriteit Financiële Markten (AFM).

In de Fondsvoorwaarden is een aantal werkzaamheden aan de Beheerder opgedragen, waaronder het uitvoeren van het beleggingsbeleid van het Fonds, het onderhouden van contacten met en informeren van Participanten, Stichting IMMO Huurwoningfonds 3, de Bewaarder en toezichthouders als de AFM, organiseren van de vergadering van Participanten en het verzorgen van de financiële verslaglegging. In de Beheerovereenkomst is verder bepaald dat de Beheerder bevoegd is het Fonds te vertegenwoordigen.

Verder behoort tot de beheertaak van de Beheerder om, gezamenlijk met de Stichting, zorg te dragen voor de koop (en verwerving) en verkoop (en vervreemding) van de objecten. Voor de verkoop van de objecten is de goedkeuring van de vergadering van participanten vereist.

Bij het beheer van het Fonds zal de Beheerder in het belang van de Participanten handelen. De Beheerder heeft zijn werkzaamheden niet uitbesteed aan derden.

IMMO Huurwoningfonds 3 (FGR) te Eindhoven

Stichting

Stichting IMMO Huurwoningfonds 3 treedt op als entiteit die de juridische eigendom van de activa van het Fonds houdt in de zin van artikel 4:37j lid 1 Wft. Het vermogen van het Fonds wordt in juridisch opzicht gehouden door de Stichting.

De Beheerder en de Stichting zijn juridisch onafhankelijk van elkaar.

Alle rechten en verplichtingen met betrekking tot het Fonds staan op naam van de Stichting, maar komen voor rekening en risico van de Participanten.

Bewaarder (AIFMD)

De Bewaarder van het Fonds is CSC Depositary B.V. uit Maarsbergen en houdt toezicht op het Fonds en de Beheerder.

De belangrijkste taak van de Bewaarder is om namens het Fonds de bewaarderstaken waarnaar wordt verwezen in artikel 4:37f van de Wft uit te voeren. De Bewaarder is jegens het Fonds en de Participanten aansprakelijk voor het verlies van financiële instrumenten die hij of een derde partij aan wie hij de bewaring heeft uitbesteed, in bewaring heeft genomen. In het Prospectus zijn de taken, de verantwoordelijkheden en de aansprakelijkheid van de Bewaarder verder toegelicht.

Op grond van de gesloten overeenkomst van bewaring met de Beheerder draagt de Bewaarder zorg voor onder meer het:

- verifiëren dat de door de Participanten betaalde uitgifteprijs voor de aan hen uitgegeven Participaties zijn ontvangen op een bankrekening van de Stichting;
- verifiëren dat alle gelden die behoren tot de activa van het Fonds worden aangehouden op een bankrekening van de Stichting;
- monitoren van de betalingen en ontvangsten van gelden die behoren tot de activa van het Fonds en de aansluiting van die betalingen en ontvangsten op de boekhouding die voor het Fonds wordt gevoerd;
- verifiëren dat bedoelde ontvangsten tijdig plaatsvinden;
- verifiëren dat uitkeringen aan de Participanten in overeenstemming zijn met de Fondsvoorwaarden;
- verifiëren dat de activa van het Fonds op naam staan van de Stichting; en
- verifiëren dat de waardering van het vermogen van het Fonds plaatsvindt conform het bepaalde in de Fondsvoorwaarden en de toepasselijke wettelijke bepalingen.

Het overeengekomen bewaarloon van CSC Depositary B.V. bedraagt €9.075 op jaarbasis en wordt jaarlijks geïndexeerd.

Alle transacties zijn met gelieerde partijen uitgevoerd en hebben plaatsgevonden tegen marktconforme tarieven.

IMMO Huurwoningfonds 3 (FGR) te Eindhoven

Participatiekapitaal

Het Fonds heeft op 28 mei 2020 4.760 Participaties uitgegeven tegen een uitgifteprijs van €5.000 per Participatie. Op 29 oktober 2020 zijn deze 4.760 Participaties ingekocht en is een aantal van 5.576 uitgegeven. Participaties luiden op naam. Er zijn geen participatiebewijzen uitgegeven. Het participatiekapitaal bedraagt derhalve in totaal €27.880.000. Een Participant kan niet gehouden worden meer bij te dragen dan de uitgifteprijs van zijn Participaties.

Fiscale transparantie van het Fonds

Volgens de Fondsvoorwaarden kunnen Participaties uitsluitend worden vervreemd en overgedragen aan het Fonds zelf. Op grond hiervan wordt het Fonds aangemerkt als een transparant fonds voor de heffing van de inkomstenbelasting en vennootschapsbelasting als ook de dividendbelasting. Deze fiscale transparantie houdt in dat de bezittingen en schulden, alsmede de baten en lasten van het Fonds, worden toegerekend aan de Participanten naar rato van hun winstaandeel in het Fonds, dat correspondeert met hun kapitaalbreng in het Fonds. Als gevolg daarvan worden de door het Fonds behaalde resultaten niet bij het Fonds zelf, maar rechtstreeks bij de Participanten in de heffing van inkomstenbelasting of vennootschapsbelasting betrokken.

Continuïteit

Deze halfjaarcijfers zijn opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling. Gelet op de huidige onzekerheid over de gevolgen van de Coronapandemie kan geen uitspraak worden gedaan over de invloed hiervan op de financiële positie van het fonds en de waardeontwikkeling van het vastgoed. Het management is echter van mening dat op basis van de huidige ontwikkelingen thans bekende verplichtingen van het fonds kunnen worden voldaan vanuit de beschikbare eigen middelen.

GRONDSLAGEN VOOR DE BALANSWAARDERING EN DE RESULTAATBEPALING

Algemeen

Voor zover niet anders is vermeld, worden activa en passiva opgenomen tegen historische kosten.

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar het Fonds 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.

IMMO Huurwoningfonds 3 (FGR) te Eindhoven

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. Opbrengsten worden verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de beleggingen zijn overgedragen aan de koper.

De halfjaarcijfers worden gepresenteerd in euro's, de functionele valuta van het Fonds.

Gebruik van schattingen

De opstelling van de halfjaarcijfers vereist dat het management oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

De grondslagen met betrekking tot de waardering van vastgoedbeleggingen en financiële instrumenten op reële waarde zijn naar de mening van het management het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen schattingen en veronderstellingen. Voor de waardering van vastgoedbeleggingen en financiële instrumenten wordt gebruik gemaakt van onafhankelijke externe partijen.

Voor de waardering van het vastgoed in de halfjaarcijfers wordt de reële waarde gehanteerd. Om een inschatting van de reële waarde te maken wordt gebruik gemaakt van taxaties. De vraag is binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de waarde.

IMMO Huurwoningfonds 3 (FGR) te Eindhoven

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten investeringen in aandelen en obligaties, handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, handelsschulden en overige te betalen posten. In de halfjaarcijfers zijn de volgende categorieën financiële instrumenten opgenomen: overige vorderingen, langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen.

Financiële instrumenten worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien echter financiële instrumenten bij de vervolgwaardering worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, worden direct toerekenbare transactiekosten direct verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Bepaling reële waarde:

De reële waarde van een financieel instrument is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en van elkaar onafhankelijk zijn.

- De reële waarde van niet-beursgenoteerde financiële instrumenten wordt bepaald door de verwachte kasstromen contant te maken tegen een disconteringsvoet die gelijk is aan de geldende risicovrije marktrente voor de resterende looptijd vermeerderd met krediet- en liquiditeitopslagen.

Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

Verstekte leningen en overige vorderingen

Verstekte leningen en overige vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode, verminderd met bijzondere waardeverminderingverliezen.

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode.

De aflossingsverplichtingen voor het komend jaar van de langlopende schulden worden opgenomen onder kortlopende schulden.

IMMO Huurwoningfonds 3 (FGR) te Eindhoven

Beleggingen

De eerste waardering van vastgoedbeleggingen is tegen de verkrijgingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom van de beleggingen en alle direct toe te rekenen uitgaven zoals juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten.

De uitgaven na eerste verwerking van een vastgoedbelegging worden geactiveerd als het waarschijnlijk is dat de uitgaven zullen leiden tot een toename van de verwachte toekomstige economische voordelen of wanneer het groot onderhoud betreft. Alle overige uitgaven worden verantwoord als kosten in de winst-en-verliesrekening in de periode dat ze zich voordoen.

De vastgoedobjecten van het fonds worden na eerste waardering gewaardeerd op reële waarde (marktwaarde). Onder reële waarde wordt in dit verband verstaan: de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat, conditie: "kosten koper" bij verkoop aan ter zake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk van elkaar zijn.

Bij de bepaling van deze waarde wordt onder meer rekening gehouden met verschillen tussen markthuur en contractuele huur, exploitatiekosten, leegstand, de verkoopkosten, de staat van onderhoud en verwachte toekomstige ontwikkelingen. De reële waarde van de vastgoedportefeuille wordt jaarlijks vastgesteld door middel van externe taxaties. Bij de keuze van externe taxateurs worden reputatie, onafhankelijkheid, relevante ervaring met de locatie en het type vastgoedobject in aanmerking genomen.

Veronderstelling met betrekking tot vastgoedbeleggingen in exploitatie zijn in meer detail weergegeven in de toelichting op de balanspost beleggingen.

Winsten en verliezen die voortvloeien uit de verkoop van beleggingen in direct vastgoed worden bepaald als het verschil tussen de netto-opbrengst bij verkoop en de laatst gepubliceerde boekwaarde van de specifieke vastgoedobjecten en worden verantwoord in de periode waarin de verkoop plaatsvindt.

Voor de cumulatieve herwaardering van het vastgoed wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

IMMO Huurwoningfonds 3 (FGR) te Eindhoven

Liquide middelen

De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde en staan, voor zover niet anders vermeld, ter vrije beschikking van de onderneming.

Fondsvermogen

Financiële instrumenten, die de juridische vorm hebben van eigenvermogensinstrumenten, worden gepresenteerd onder het Fondsvermogen. Uitkeringen aan houders van deze instrumenten worden in mindering op het Fondsvermogen gebracht.

Financiële instrumenten, die de juridische vorm hebben van een financiële verplichting, worden gepresenteerd onder schulden.

Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten.

Herwaarderingsreserve

Waardemutaties van vastgoedbeleggingen die worden gewaardeerd tegen actuele waarde worden onmiddellijk in het resultaat verwerkt. Daarnaast wordt voor activa met een positieve herwaardering een herwaarderingsreserve gevormd ten laste van de overige reserves.

De herwaarderingsreserve is gelijk aan het verschil tussen de boekwaarde van de verkrijgings- of de vervaardigingsprijs en de reële waarde. De daarbij gebruikte verkrijgings- of vervaardigingsprijs is de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Als een actief wordt vervreemd, valt een eventueel aanwezige herwaarderingsreserve met betrekking tot dat actief vrij ten gunste van de overige reserves. Bij de bepaling van de herwaarderingsreserve is geen bedrag voor latente belastingverplichtingen in mindering gebracht, omdat het Fonds geen vennootschapsbelasting is verschuldigd.

Langlopende en kortlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

IMMO Huurwoningfonds 3 (FGR) te Eindhoven

Saldering

Een financieel actief en een financieel passief worden gesaldeerd en als nettobedrag in de balans opgenomen indien sprake is van een wettelijke of contractuele bevoegdheid om het actief en de verplichting gesaldeerd en gelijktijdig af te wikkelen en bovendien de intentie bestaat om de posten op deze wijze af te wikkelen. De met gesaldeerd opgenomen financiële activa en passiva samenhangende rentebaten en rentelasten worden eveneens gesaldeerd opgenomen.

Opbrengstverantwoording

Omzet wordt alleen verantwoord als er een redelijke zekerheid bestaat dat toekomstige voordelen naar het Fonds zullen toevloeien en dat deze voordelen betrouwbaar kunnen worden geschat.

Opbrengsten uit beleggingen

Hieronder worden verstaan huuropbrengsten uit vastgoedbeleggingen, alsmede de rentebaten uit tegoeden bij bankiers.

Huuropbrengsten uit vastgoedbeleggingen worden lineair in de winst-en-verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst. Vergoedingen verstrekt als stimulering voor het sluiten van huurovereenkomsten worden als integraal deel van de totale huurinkomsten verwerkt.

Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

Gerealiseerde waardeveranderingen omvatten het nog niet in eerdere jaren in de winst-en-verliesrekening verantwoorde gedeelte van het verschil tussen de aankoopprijs en de verkoopprijs onder aftrek van verkoopkosten. De belangrijkste risico's met betrekking tot verkoop van vastgoed worden geacht te zijn overgedragen op het moment van notarieel transport.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

Hieronder wordt verstaan de waardeverandering gedurende het boekjaar van het niet verkochte onroerend goed van de vastgoedportefeuille.

Lasten in verband met het beheer van beleggingen

Hieronder zijn begrepen de direct aan de beleggingsopbrengsten toerekenbare kosten.

IMMO Huurwoningfonds 3 (FGR) te Eindhoven

Beheerkosten en rentelasten

Hieronder worden verstaan beheervergoedingen en op de verslagperiode betrekking hebbende rentelasten van ontvangen leningen. Daarnaast worden hieronder verantwoord de transactiekosten samenhangend met de financiering van het Fonds. Deze transactiekosten worden lineair ten laste van het resultaat gebracht gedurende de looptijd van de lening.

IMMO Huurwoningfonds 3 (FGR) te Eindhoven

1.4 Toelichting op de balans

Actief

Beleggingen

Immateriële vaste activa [1]

Het verloop van de immateriële vaste activa wordt als volgt weergegeven:

	01-01-2021 t/m 30-06-2021	28-5-2020 t/m 31-12-2020
	€	€
Investerings	3.834.955	3.834.955
Cumulatieve afschrijvingen	-517.982	-134.486
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	<u>3.316.973</u>	<u>3.700.469</u>
Boekwaarde per 1 januari / 28 mei	3.700.469	-
Investerings	-	3.834.955
Afschrijving huidig boekjaar	-383.496	-134.486
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	<u>3.316.973</u>	<u>3.700.469</u>

De kosten van oprichting en uitgifte van participaties worden in vijf jaren afgeschreven. De geactiveerde aankoopkosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	€
- taxatiekosten en due dilligence onderzoek	101.250
- structureringsvergoeding	2.086.750
- marketingkosten	234.884
- selectie- en acquisitiekosten	736.500
- oprichtingskosten	10.000
- niet aftrekbare btw	665.571
	<u>3.834.955</u>

IMMO Huurwoningfonds 3 (FGR) te Eindhoven

Terreinen en gebouwen [2]

Het verloop van de beleggingen wordt als volgt weergegeven:

	01-01-2021	28-5-2020
	t/m	t/m
	30-06-2021	31-12-2020
	€	€
Boekwaarde per 1 januari / 28 mei	51.690.000	-
Investeringsen	4.558	49.522.906
Herwaarderingen	-4.558	2.167.094
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	51.690.000	51.690.000

De terreinen en gebouwen zijn bezwaard met een recht van eerste hypotheek ten gunste van Postbank - eine Niederlassung von Deutsche Bank AG.

De belegging bestaat uit een huurwoningportefeuille van in totaal 289 woningen en 356 bijbehorende parkeerplaatsen, gelegen in Tilburg, Uden, Boxmeer, Cuijk, Oss, Mill, Geffen, Wilbertoord, Didam en Heesch. De reële waarde (marktwaarde) van beleggingen in gebouwen en terreinen per 31 december 2020 bedraagt €51.690.000 k.k. en is vastgesteld door middel van een onafhankelijke externe taxatie. Per 30 juni 2021 is geen taxatie uitgevoerd.

De taxatie is uitgevoerd door CBRE Valuation & Advisory Services B.V. te Amsterdam en voldoet aan de richtlijnen van de actuele RICS Taxatiestandaarden inclusief de "International Valuation Standards" en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. De taxatie vindt jaarlijks plaats waarbij het object eens in de 3 jaar volledig zal worden getaxeerd en in de daaropvolgende twee jaar een zogenoemde "desktoptaxatie" (ook wel "markttechnische update" genoemd) zal worden uitgevoerd door de taxateur. De objecten zijn voor het laatst in boekjaar 2020 volledig getaxeerd. Voor de taxatie van de reële waarde ultimo 2020 heeft CBRE Valuation & Advisory Services B.V. een desktoptaxatie uitgevoerd.

Bij de taxatie van de woningen wordt de Discounted Cash Flowmethode (DCF-methode) gehanteerd. In deze methodiek worden de verwachte toekomstige kasstromen, maar ook te verwachten toekomstige leegstand weergegeven in een kasstroommodel. Aan het einde van de beschouwingsperiode wordt een 'eindwaarde' bepaald. Alle kasstromen en de eindwaarde worden contant gemaakt naar de peildatum tegen de disconteringsvoet (tussen 4,0% en 7,0%) en bij elkaar opgeteld om te komen tot de marktwaarde vrij op naam. De marktwaarde wordt berekend door op de waarde vrij op naam overdrachtsbelasting en aankoopkosten in mindering te brengen.

IMMO Huurwoningfonds 3 (FGR) te Eindhoven

Passief

	<u>30-06-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Fondsvermogen [3]		
Participatiekapitaal	27.880.000	27.880.000
Wettelijke reserve	3.316.973	3.700.469
Overige reserves	-4.092.103	-6.779.361
Onverdeeld resultaat	313.409	3.020.724
	<u>29.585.373</u>	<u>29.988.926</u>

Meerjarenoverzicht

	<u>30-06-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Intrinsieke waarde van het beleggingsfonds einde verslagperiode	29.585.373	29.988.926
Aantal participaties	5.576	5.576
Intrinsieke waarde per participatie einde verslagperiode	<u>5.306</u>	<u>5.378</u>

	<u>01-01-2021</u>	<u>28-5-2020</u>
	t/m	t/m
	<u>30-06-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Participatiekapitaal		
Stand per 1 januari / 28 mei	27.880.000	-
Uitgifte participaties 28 mei 2020	-	23.800.000
Inkoop participaties 29 oktober 2020	-	-23.800.000
Uitgifte participaties 29 oktober 2020	-	27.880.000
Stand per 30 juni / 31 december	<u>27.880.000</u>	<u>27.880.000</u>

Het Fonds heeft op 28 mei 2020 4.760 Participaties uitgegeven als tussenfunding en op 29 oktober 2020 deze Participaties ingekocht en 5.576 Participaties uitgegeven van €5.000 per Participatie.

IMMO Huurwoningfonds 3 (FGR) te Eindhoven

	01-01-2021	28-5-2020
	t/m	t/m
	30-06-2021	31-12-2020
	€	€
Herwaarderingsreserve		
Stand per 1 januari / 28 mei	2.167.094	-
Mutatie	-	2.167.094
Stand per 30 juni / 31 december	2.167.094	2.167.094
Wettelijke reserve		
Stand per 1 januari / 28 mei	3.700.469	-
Dotatie	-	3.834.955
Mutatie af	-383.496	-134.486
Stand per 30 juni / 31 december	3.316.973	3.700.469
Overige reserves		
Stand per 1 januari / 28 mei	-6.779.361	-
Bestemming resultaat vorige verslagperiode	3.020.724	-
Winstuitkeringen	-716.962	-911.798
Mutatie wettelijke reserve	383.496	-3.700.469
Mutatie herwaarderingsreserve	-	-2.167.094
Stand per 30 juni / 31 december	-4.092.103	-6.779.361

Toelichting overige reserves

	Uitkeringen aan Participanten	Mutatie reserves	Resultaat	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari	-911.798	-5.867.563	-	-6.779.361
Winstuitkeringen	-716.962	-	-	-716.962
Mutatie wettelijke reserve	-	383.496	-	383.496
Bestemming resultaat	-	-	3.020.724	3.020.724
Stand per 30 juni	-1.628.760	-5.484.067	3.020.724	-4.092.103

De uitkering aan de Participanten over 2021 bedraagt tijdsevenredig 5,1% van het ingebrachte participatiekapitaal op jaarbasis. Dit bedrag is in termijnen in april en juli 2021 uitgekeerd.



HOLLAND IMMO GROUP

Holland Immo Group BV
Flight Forum 154, Eindhoven

Postbus 8734
5605 LS Eindhoven

t: +31 (0) 40 235 26 35
e: info@hollandimmogroup.nl
i: www.hollandimmogroup.nl



IMMO Huurwoningfonds 3 (FGR) te Eindhoven

	01-01-2021	28-5-2020
	t/m	t/m
	30-06-2021	31-12-2020
	€	€
Onverdeeld resultaat		
Stand per 1 januari / 28 mei	3.020.724	-
Resultaat verslagperiode	313.409	3.020.724
Bestemming resultaat vorige verslagperiode	-3.020.724	-
Stand per 30 juni / 31 december	313.409	3.020.724

Eindhoven, 30 juli 2021

De beheerder

Holland Immo Group Beheer B.V.