

# HALFJAARCIJFERS 2022

IMMO  
HUURWONINGFONDS 2

**IMMO**  
HOLLAND IMMO GROUP

**IMMO HUURWONINGFONDS 2 (FGR)  
EINDHOVEN**

**Halfjaarcijfers per 30 juni 2022**

Geen accountantscontrole toegepast

## **INHOUDSOPGAVE**

## **Pagina**

<b>1.</b>	<b>Halfjaarcijfers</b>	
1.1	Balans per 30 juni 2022	2
1.2	Winst-en-verliesrekening over de periode van 1 januari tot en met 30 juni 2022	4
1.3	Toelichting op de balans	5

## IMMO Huurwoningfonds 2 (FGR) te Eindhoven

### 1.1 Balans per 30 juni 2022

(Voor resultaatbestemming)

Actief	30 juni 2022		31 december 2021	
	€	€	€	€
<b>Immateriële vaste activa</b>				
[1]				
Kosten van oprichting en uitgifte van participaties	<u>1.339.240</u>	1.339.240	<u>1.581.796</u>	1.581.796
<b>Beleggingen</b>				
[2]				
Terreinen en gebouwen	<u>35.690.000</u>	35.690.000	<u>35.690.000</u>	35.690.000
<b>Vorderingen</b>				
Handelsdebiteuren	2.842		6.292	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	119		119	
Belastingen	-		112	
Overige vorderingen	2.335		22.095	
Overlopende activa	<u>26.993</u>		<u>289</u>	
		32.289		28.907
<b>Overige activa</b>				
Liquide middelen	<u>1.006.530</u>	1.006.530	<u>1.059.070</u>	1.059.070
		<u>38.068.059</u>		<u>38.359.773</u>

## IMMO Huurwoningfonds 2 (FGR) te Eindhoven

### 1.1 Balans per 30 juni 2022

(Voor resultaatbestemming)

Passief	30 juni 2022		31 december 2021	
	€	€	€	€
<b>Fondsvermogen</b>				
[3] Participatiekapitaal	16.235.000		16.235.000	
Herwaarderingsreserve	6.836.907		6.836.907	
Wettelijke reserve	1.339.240		1.581.796	
Overige reserves	-2.970.427		-9.707.898	
Onverdeeld resultaat	117.959		6.917.025	
		<b>21.558.679</b>		<b>21.862.830</b>
<b>Langlopende schulden</b>				
Schulden aan kredietinstellingen	15.815.537		15.790.768	
		<b>15.815.537</b>		<b>15.790.768</b>
<b>Kortlopende schulden</b>				
Schulden aan kredietinstellingen	80.074		80.954	
Crediteuren	253		17.996	
Overige schulden	601.900		598.640	
Overlopende passiva	11.616		8.585	
		<b>693.843</b>		<b>706.175</b>
		<b>38.068.059</b>		<b>38.359.773</b>

## IMMO Huurwoningfonds 2 (FGR) te Eindhoven

### 1.2 Winst-en-verliesrekening over de periode van 1 januari tot en met 30 juni 2022

	1 januari t/m 30 juni 2022		2021	
	€	€	€	€
<b>Opbrengsten uit beleggingen</b>				
- in terreinen en gebouwen	772.159		1.136.775	
- in andere beleggingen	684		40.076	
		<b>772.843</b>		1.176.851
<b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen</b>				
- in terreinen en gebouwen	-		6.836.907	
		-		6.836.907
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>		<b>772.843</b>		8.013.758
Kosten van uitbesteed werk en andere kosten	684		40.076	
Afschrijvingen immateriële vaste activa	242.556		490.689	
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	209.723		240.066	
Beheerskosten en rentelasten	201.921		325.902	
<b>Som der bedrijfslasten</b>		<b>654.884</b>		1.096.733
<b>Resultaat</b>		<b>117.959</b>		<b>6.917.025</b>

## IMMO Huurwoningfonds 2 (FGR) te Eindhoven

### 1.3 Toelichting op de balans

#### Actief

##### Immateriële vaste activa [1]

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Investerings	2.425.562	2.425.562
Cumulatieve afschrijvingen	-1.086.322	-843.766
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	<u>1.339.240</u>	<u>1.581.796</u>
Boekwaarde per 1 januari	1.581.796	2.034.771
Investerings	-	37.714
Afschrijving huidig boekjaar	-242.556	-490.689
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	<u>1.339.240</u>	<u>1.581.796</u>

De kosten van oprichting en uitgifte van participaties worden in vijf jaren afgeschreven.

##### Beleggingen [2]

##### Terreinen en gebouwen

Het verloop van de beleggingen wordt als volgt weergegeven:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	35.690.000	20.561.866
Investerings	-	8.291.227
Herwaarderingen		6.836.907
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	<u>35.690.000</u>	<u>35.690.000</u>

De terreinen en gebouwen zijn bezwaard met een recht van eerste hypotheek ten gunste van ABN AMRO Bank NV.

## IMMO Huurwoningfonds 2 (FGR) te Eindhoven

De belegging betreft een huurwoningportefeuille bestaande uit 2 in appartementencomplexen getransformeerde kantoorgebouwen, gelegen in Voorburg, van in totaal 95 appartementen, bijbehorende parkeerplaatsen, bergingen en 3 commerciële ruimtes. De koopprijs van het vastgoed en de kosten voor herontwikkeling, bedroegen €28.853.093. De reële waarde (marktwaarde) van beleggingen in terreinen en gebouwen per 31 december 2021 bedraagt €35.690.000 en is vastgesteld door middel van een onafhankelijke externe taxatie. Er is per 30 juni 2022 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 de objecten 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. Voor de taxatie van de reële waarde ultimo 2021 heeft CBRE Valuation & Advisory Services B.V. een volledige taxatie uitgevoerd.

### Taxatiemethode 2021

Voor de taxatie ultimo 2021 is de BAR/NAR-methode gehanteerd. De BAR/NAR-methode betreft een kapitalisatiemethode. De ingeschatte bruto markthuur of huurherzieningshuur wordt na aftrek van de ingeschatte exploitatielasten (netto markthuur) gekapitaliseerd tegen een netto aanvangsrendement (NAR). Vervolgens wordt deze waarde gecorrigeerd voor o.a. leegstandsperiode, verhuurkosten, incentives en overige correcties, alsmede de contante waarde van meer-/minder huur gedurende de looptijd van het contract/de contracten. Deze gecorrigeerde waarde betreft een vrij op naam (v.o.n.) waarde en hier dienen (indien van toepassing) overdrachtsbelasting en overige transactiekosten op in mindering te worden gebracht. Voor de taxatie zijn de volgende yields gebruikt:

	<b>Particulier</b>	<b>Commercieel</b>
- Disconteringsvoet	7,00%	3,50%
- NAR vrij op naam	7,00%	n.v.t.
- Exit yield	7,75%	3,30%

De cumulatieve herwaardering bedraagt per balansdatum €6.836.907 (2021: €6.836.907).



## IMMO Huurwoningfonds 2 (FGR) te Eindhoven

### Passief

	<u>30-6-2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
<b>Fondsvermogen [3]</b>		
Participatiekapitaal	<b>16.235.000</b>	16.235.000
Wettelijke reserve	<b>1.339.240</b>	1.581.796
Overige reserves	<b>-2.970.427</b>	-9.707.898
Onverdeeld resultaat	<b>117.959</b>	6.917.025
	<u><b>21.558.679</b></u>	<u>21.862.830</u>

### Meerjarenoverzicht

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€	€
Intrinsieke waarde van het beleggingsfonds einde verslagperiode	<b>21.558.679</b>	21.862.830	15.790.025
Aantal participaties	<b>3.247</b>	3.247	3.247
Intrinsieke waarde per participatie einde verslagperiode	<u><b>6.640</b></u>	<u>6.733</u>	<u>4.863</u>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
<b>Participatiekapitaal</b>		
Stand per 30 juni / 31 december	<u><b>16.235.000</b></u>	<u>16.235.000</u>

Het participatiekapitaal van de Participanten bestaat sinds de oprichting van het Fonds uit 3.247 Participaties van €5.000 elk.

### Herwaarderingsreserve

Stand per 30 juni / 31 december	<u><b>6.836.907</b></u>	<u>6.836.907</u>
---------------------------------	-------------------------	------------------

### Wettelijke reserve

Stand per 1 januari	<b>1.581.796</b>	2.034.771
Mutatie bij	-	37.714
Mutatie af	<b>-242.556</b>	-490.689
Stand per 30 juni / 31 december	<u><b>1.339.240</b></u>	<u>1.581.796</u>

## IMMO Huurwoningfonds 2 (FGR) te Eindhoven

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
<b>Overige reserves</b>		
Stand per 1 januari	-9.707.898	-2.650.240
Resultaatbestemming	6.917.025	170.494
Winstuitkeringen	-422.110	-844.220
Mutatie wettelijke reserve	242.556	452.975
Mutatie herwaarderingsreserve	-	-6.836.907
Stand per 30 juni / 31 december	<u>-2.970.427</u>	<u>-9.707.898</u>

### Toelichting overige reserves

	Uitkeringen aan Participanten	Mutatie reserves	Resultaat	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari	-1.459.689	-8.418.703	170.494	-9.707.898
Winstuitkeringen	-422.110	-	-	-422.110
Mutatie herwaarderingsreserve	-	-	-	-
Mutatie wettelijke reserve	-	242.556	-	242.556
Bestemming resultaat	-	-	6.917.025	6.917.025
<b>Stand per 30 juni</b>	<u>-1.881.799</u>	<u>-8.176.147</u>	<u>7.087.519</u>	<u>-2.970.427</u>

De uitkering aan de Participanten over 2022 bedraagt tijdsevenredig 5,2% van het ingebrachte participatiekapitaal op jaarbasis. Dit bedrag is in termijnen in april en juli 2022 uitgekeerd.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
<b>Onverdeeld resultaat</b>		
Stand per 1 januari	6.917.025	170.494
Resultaat boekjaar	117.959	6.917.025
Bestemming resultaat vorig boekjaar	-6.917.025	-170.494
Stand per 30 juni	<u>117.959</u>	<u>6.917.025</u>

Eindhoven, 23 augustus 2022

De beheerder

Holland Immo Group Beheer B.V.



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](mailto:info@hollandimmogroup.nl)  
i: [www.hollandimmogroup.nl](http://www.hollandimmogroup.nl)

