

# HALFJAARCIJFERS 2022

IMMO  
HUURWONINGFONDS 3

**IMMO**  
HOLLAND IMMO GROUP

**IMMO HUURWONINGFONDS 3 (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 3 (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>2.550.130</u>	2.550.130	<u>2.933.625</u>	2.933.625
<b>Beleggingen</b>				
[2]				
Terreinen en gebouwen	<u>56.180.000</u>	56.180.000	<u>56.180.000</u>	56.180.000
<b>Vorderingen</b>				
Handelsdebiteuren	75.839		20.990	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	120		120	
Overige vorderingen	4.830		39	
Overlopende activa	<u>69.364</u>		<u>4.481</u>	
		150.153		25.630
<b>Overige activa</b>				
Liquide middelen	<u>1.097.890</u>	1.097.890	<u>1.069.648</u>	1.069.648
		<u>59.978.173</u>		<u>60.208.903</u>

## IMMO Huurwoningfonds 3 (FGR) te Eindhoven

### 1.1 Balans per 30 juni 2022

(Voor resultaatbestemming)

Passief	30 juni 2022		31 december 2021	
	€	€	€	€
<b>Fondsvermogen</b>				
[3] Participatiekapitaal	27.880.000		27.880.000	
Herwaarderingsreserve	6.651.756		6.651.756	
Wettelijke reserve	2.550.130		2.933.625	
Overige reserves	-4.107.965		-11.931.215	
Onverdeeld resultaat	290.006		8.156.829	
		<b>33.263.927</b>		33.690.995
<b>Langlopende schulden</b>				
Schulden aan kredietinstellingen	25.854.930		25.840.413	
		<b>25.854.930</b>		25.840.413
<b>Kortlopende schulden</b>				
Schulden aan kredietinstellingen	1.311		1.548	
Crediteuren	10.119		16.350	
Overige schulden	775.083		615.142	
Overlopende passiva	72.803		44.455	
		<b>859.316</b>		677.495
		<b>59.978.173</b>		<b>60.208.903</b>

## IMMO Huurwoningfonds 3 (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		28 mei 2020 t/m 31 december 2021	
	€	€	€	€
<b>Opbrengsten uit beleggingen</b>				
- in terreinen en gebouwen	1.288.658		4.071.463	
- omzet doorbelaste kosten	<u>7.493</u>		<u>43.132</u>	
		1.296.151		4.114.595
<b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen</b>				
- in terreinen en gebouwen		-		6.651.755
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>		<u>1.296.151</u>		<u>10.766.350</u>
Kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten	7.493		43.132	
Afschrijvingen immateriële vaste activa	383.495		901.330	
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	402.870		1.003.329	
Beheerskosten en rentelasten	<u>212.287</u>		<u>661.730</u>	
<b>Som der bedrijfslasten</b>		1.006.145		2.609.521
<b>Resultaat</b>		<u><u>290.006</u></u>		<u><u>8.156.829</u></u>

## IMMO Huurwoningfonds 3 (FGR) te Eindhoven

### 1.3 Toelichting op de balans

#### Actief

#### Beleggingen

##### Immateriële vaste activa [1]

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

	<b>2022</b>	28-5-2020 t/m 31-12-2021
	€	€
Investerings	<b>3.834.955</b>	3.834.955
Cumulatieve afschrijvingen	<b>-1.284.825</b>	-901.330
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	<b><u>2.550.130</u></b>	<u>2.933.625</u>
Boekwaarde per 1 januari / 28 mei 2020	<b>2.933.625</b>	-
Investerings	-	3.834.955
Afschrijving huidig boekjaar	<b>-383.495</b>	-901.330
Boekwaarde per 30 juni / 31 december 2021	<b><u>2.550.130</u></b>	<u>2.933.625</u>

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

##### Terreinen en gebouwen [2]

Het verloop van de beleggingen wordt als volgt weergegeven:

	<b>2022</b>	28-5-2020 t/m 31-12-2021
	€	€
Boekwaarde per 1 januari / 28 mei 2020	<b>56.180.000</b>	-
Investerings	-	49.528.244
Herwaarderingen	-	6.651.756
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	<b><u>56.180.000</u></b>	<u>56.180.000</u>

## IMMO Huurwoningfonds 3 (FGR) te Eindhoven

De terreinen en gebouwen zijn bezwaard met een recht van eerste hypotheek ten gunste van Postbank (AG).

De belegging betreft 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 koopprijs van het vastgoed, welke op 28 mei 2020 is verworven, bedroeg €49.522.906 vrij op naam. De reële waarde (marktwaarde) van beleggingen in terreinen en gebouwen per 31 december 2021 bedraagt €56.180.000 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 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. Het object is voor het laatste in 2020 volledig getaxeerd. Voor de taxatie van de reële waarde ultimo 2021 heeft CBRE Valuation & Advisory Services B.V. een desktoptaxatie uitgevoerd.

Bij de taxatie van de particulieren 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 (3,75% - 5,00%) 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

Bij de taxatie van de commerciële ruimte wordt binnen de toegepaste inkomstenkapitalisatiemethode gebruik gemaakt van de Hardcore/Top Slice/Layermethode (“hoofdmethode”). Uitgangspunt van de Hardcore/Top Slice/Layermethode is dat de netto inkomstenstroom per huurder wordt onderverdeeld op basis van gepercipieerd risico. Hierbij worden verschillende rendementen toegekend aan de bestanddelen van de netto inkomstenstromen:

- Hardcore-rendement: het hardcorerendement wordt gebruikt om de veronderstelde meest zekere nett inkomsten te kapitaliseren, dit is ofwel de netto huurwaarde (bij een overhuursituatie) ofwel de netto huurinkomsten (bij een onderhuursituatie). Deze inkomstenstroom wordt in eeuwigheid gekapitaliseerd. Voor de taxatie ultimo 2021 bedraagt deze 7,00%;
- Top Slice-rendement: wanneer een huurovereenkomst is oververhuurd, oftewel de huurinkomsten zijn hoger dan de door taxateur bepaalde huurwaarde, wordt de netto contante waarde van de overhuur (huurinkomsten minus huurwaarde) berekend tegen het top slice-rendement. Voor de taxatie ultimo 2021 bedraagt deze 7,50%;
- Layer-rendement: wanneer een huurovereenkomst is onderverhuurd, oftewel de huurinkomsten zijn lager dan de door taxateur bepaalde huurwaarde, dan worden de toekomstige ingeschatte huurinkomsten (huurwaarde minus huurinkomsten) in de toekomst gekapitaliseerd tegen het layer-rendement. Vervolgens wordt de contante waarde van de toekomstige waarde berekend tegen het layer-rendement. Voor de taxatie ultimo 2021 bedraagt deze 9,00%.

Vervolgens worden de verschillende berekende bestanddelen opgeteld om tot een bruto waarde te komen. Daarna wordt de (netto) contante waarde van gekapitaliseerde kosten/inkomsten berekend en de som van deze posten wordt bij de bruto waarde opgeteld om tot de waarde vrij op naam te komen. De marktwaarde wordt berekend door op de waarde vrij op naam overdrachtsbelasting en aankoopkosten in mindering te brengen.

De cumulatieve herwaardering bedraagt per balansdatum €6.651.756 (2021: €6.651.756).

## IMMO Huurwoningfonds 3 (FGR) te Eindhoven

### Passief

	<b>30-6-2022</b>	2021
	€	€
<b>Fondsvermogen [3]</b>		
Participatiekapitaal	<b>27.880.000</b>	27.880.000
Herwaarderingsreserve	<b>6.651.756</b>	6.651.756
Wettelijke reserve	<b>2.550.130</b>	2.933.625
Overige reserves	<b>-4.107.965</b>	-11.931.215
Onverdeeld resultaat	<b>290.006</b>	8.156.829
	<b>33.263.927</b>	33.690.995

### Meerjarenoverzicht

	<b>2022</b>	2021
	€	€
Intrinsieke waarde van het beleggingsfonds einde verslagperiode	<b>33.263.927</b>	33.690.995
Aantal participaties	<b>5.576</b>	5.576
Intrinsieke waarde per participatie einde verslagperiode	<b>5.966</b>	6.042

	<b>2022</b>	28-5-2020 t/m 31-12-2021
	€	€
<b>Participatiekapitaal</b>		
Stand per 1 januari / 28 mei 2020	<b>27.880.000</b>	-
Uitgifte participaties tussenfunders 28 mei 2020	-	23.800.000
Inkoop participaties tussenfunders 29 oktober 2020	-	-23.800.000
Uitgifte participaties 29 oktober 2020	-	27.880.000
Stand per 30 juni / 31 december 2021	<b>27.880.000</b>	27.880.000

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

	<b>2022</b>	28-5-2020 t/m 31-12-2021
	€	€
<b>Herwaarderingsreserve</b>		
Stand per 1 januari / 28 mei 2020	<b>6.651.756</b>	-
Herwaarderings	-	6.651.756
Stand per 30 juni / 31 december 2021	<b>6.651.756</b>	6.651.756
<b>Wettelijke reserve</b>		
Stand per 1 januari / 28 mei 2020	<b>2.933.625</b>	-
Dotatie	-	3.834.955
Onttrekking	<b>-383.495</b>	-901.330
Stand per 30 juni / 31 december 2021	<b>2.550.130</b>	2.933.625
<b>Overige reserves</b>		
Stand per 1 januari / 28 mei 2020	<b>-11.931.215</b>	-
Bestemming resultaat vorige verslagperiode	<b>8.156.829</b>	-
Uitkering tussenfunders	-	-660.878
Uitkering participanten	<b>-717.074</b>	-1.684.956
Mutatie wettelijke reserve	<b>383.495</b>	-2.933.625
Mutatie herwaarderingsreserve	-	-6.651.756
Stand per 30 juni / 31 december 2021	<b>-4.107.965</b>	-11.931.215

### *Toelichting overige reserves*

	Uitkeringen aan Participanten	Mutatie reserves	Resultaat	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari	-1.684.956	-10.246.259	-	-11.931.215
Winstuitkeringen	-717.074	-	-	-717.074
Mutatie wettelijke reserve	-	383.495	-	383.495
Bestemming resultaat	-	-	8.156.829	8.156.829
<b>Stand per 30 juni</b>	<b>-2.402.030</b>	<b>-9.862.764</b>	<b>8.156.829</b>	<b>-4.107.965</b>

De uitkering aan de Participanten over 2022 bedraagt tijdsevenredig 5,1% van het ingebrachte participatiekapitaal op jaarbasis. Dit bedrag is in termijnen in april en juli 2022 uitgekeerd.

## IMMO Huurwoningfonds 3 (FGR) te Eindhoven

	<b>2022</b>	28-5-2020 t/m 31-12-2021
	€	€
<b>Onverdeeld resultaat</b>		
Stand per 1 januari / 28 mei 2020	<b>8.156.829</b>	-
Resultaat verslagperiode	<b>290.006</b>	8.156.829
Bestemming resultaat vorige verslagperiode	<b>-8.156.829</b>	-
Stand per 30 juni / 31 december 2021	<b>290.006</b>	8.156.829

Eindhoven, 15 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)

