

# HALFJAARCIJFERS 2022

IMMO  
ZORGWONINGFONDS 3

**IMMO**  
HOLLAND IMMO GROUP

**IMMO ZORGWONINGFONDS 3 (FGR)  
EINDHOVEN**

**Halfjaarcijfers per 30 juni 2022**

## **INHOUDSOPGAVE**

## **Pagina**

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

## IMMO Zorgwoningfonds 3 (FGR) te Eindhoven

### 1.1 Balans per 30 juni 2022

(Voor resultaatbestemming)

ACTIVA	30 juni 2022		31 december 2021	
	€	€	€	€
<b>Vaste activa</b>				
<b>Immateriële vaste activa</b> [1]				
Kosten van oprichting en uitgifte van participaties	<u>1.243.392</u>	1.243.392	<u>1.510.439</u>	1.510.439
<b>Beleggingen</b> [2]				
Terreinen en gebouwen	<u>33.480.000</u>	33.480.000	<u>33.480.000</u>	33.480.000
<b>Vlottende activa</b>				
<b>Vorderingen</b>				
Overige vorderingen	150		2.799	
Overlopende activa	<u>76.247</u>	76.397	<u>2.980</u>	5.779
<b>Overige activa</b>	<u>2.885.480</u>	2.885.480	<u>3.153.216</u>	3.153.216
Liquide middelen				
<b>Totaal activazijde</b>		<u><u>37.685.269</u></u>		<u><u>38.149.434</u></u>

## IMMO Zorgwoningfonds 3 (FGR) te Eindhoven

### 1.1 Balans per 30 juni 2022

(Voor resultaatbestemming)

PASSIVA	30 juni 2022		31 december 2021	
	€	€	€	€
<b>Eigen vermogen</b>				
[3] Geplaatst aandelenkapitaal	19.030.000		19.030.000	
Herwaarderingsreserve	2.676.684		2.690.357	
Wettelijke reserve	1.243.392		1.510.439	
Overige reserves	-3.530.475		-4.369.612	
Reserve onverdeeld resultaat	152.886		1.100.582	
		19.572.487		19.961.766
<b>Langlopende schulden</b>				
Schulden aan kredietinstellingen	17.459.206		17.519.857	
		17.459.206		17.519.857
<b>Kortlopende schulden</b>				
Schulden aan kredietinstellingen	229.832		231.240	
Handelscrediteuren	1.615		-	
Overige schulden	405.261		399.239	
Overlopende passiva	16.868		37.332	
		653.576		667.811
<b>Totaal passivazijde</b>		<u>37.685.269</u>		<u>38.149.434</u>

## IMMO Zorgwoningfonds 3 (FGR) te Eindhoven

### 1.2 Winst-en-verliesrekening over de periode 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				
- opbrengsten	<u>1.096.037</u>	1.096.037	<u>2.137.712</u>	2.137.712
<b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen</b>				
- in terreinen en gebouwen	<u>13.673-</u>	13.673-	<u>800.288</u>	800.288
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>		<u>1.082.364</u>		<u>2.938.000</u>
Afschrijvingen immateriële vaste activa	267.047		534.094	
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	438.593		833.707	
Beheerskosten en rentelasten	<u>223.838</u>		<u>469.617</u>	
<b>Som der bedrijfslasten</b>		929.478		1.837.418
<b>Resultaat</b>		<u><u>152.886</u></u>		<u><u>1.100.582</u></u>

## IMMO Zorgwoningfonds 3 (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>
	€	€
Aanschafwaarde	<b>2.670.470</b>	2.670.470
Cumulatieve afschrijvingen	<b>-1.160.031</b>	-625.937
Boekwaarde per 1 januari	<b><u>1.510.439</u></b>	<u>2.044.533</u>
Afschrijvingen	<b>-267.047</b>	-534.094
Mutaties boekjaar	<b>-267.047</b>	-534.094
Aanschafwaarde	<b>2.670.470</b>	2.670.470
Cumulatieve afschrijvingen	<b>-1.427.078</b>	-1.160.031
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	<b><u>1.243.392</u></b>	<u>1.510.439</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	<b>33.480.000</b>	32.455.000
Mutaties boekjaar:		
Investerings	<b>13.673</b>	224.712
Herwaarderingen	<b>-13.673</b>	800.288
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	<b><u>33.480.000</u></b>	<u>33.480.000</u>

De terreinen en gebouwen zijn bezwaard met een recht van eerste hypotheek ten gunste van ABN Amro Bank N.V.

De koopprijs van het vastgoed, welke op 31 oktober 2019 is verworven, bedroeg €30.468.094 vrij op naam.

## IMMO Zorgwoningfonds 3 (FGR) te Eindhoven

De belegging betreft negen particuliere zorgwoningcomplexen, gelegen in de plaatsen Avenhorn, De Goorn, Spanbroek, Spierdijk, Wognum, Aartswoud, Wijdewormer en Zuidermeer, van in totaal 251 woningen, die verdeeld zijn in 191 zelfstandige (senioren)appartementen (extramuraal) en 60 woonzorgappartementen (intramuraal), 13 maatschappelijke ruimten en een perceel.

De reële waarde (marktwaarde) van beleggingen in terreinen en gebouwen per 31 december 2021 bedraagt €33.480.000 en is vastgesteld door middel van een onafhankelijke externe taxatie. Per 30 juni 2022 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.

Voor de taxatie van de reële waarde per 31 december 2021 heeft CBRE Valuation Advisory B.V. volledige taxaties uitgevoerd.

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:

- Disconteringsvoet	5,5%
- NAR vrij op naam	tussen 4,3% en 5,0%
- Exit yield	tussen 4,8% en 6,5%

De cumulatieve herwaardering bedraagt per balansdatum €2.676.684 (2021: €2.690.357).



## IMMO Zorgwoningfonds 3 (FGR) te Eindhoven

### Passief

#### Fondsvermogen [3]

	<u>30-06-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
<b>Fondsvermogen</b>		
Participatiekapitaal	<b>19.030.000</b>	19.030.000
Herwaarderingsreserve	<b>2.676.684</b>	2.690.357
Wettelijke reserve	<b>1.243.392</b>	1.510.439
Overige reserves	<b>-3.530.475</b>	-4.369.612
Onverdeeld resultaat	<b>152.886</b>	1.100.582
	<u><b>19.572.487</b></u>	<u>19.961.766</u>

#### Meerjarenoverzicht

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€	€
Intrinsieke waarde van het fonds einde verslagperiode	<b>19.572.487</b>	19.961.766	19.945.133
Aantal participaties einde verslagperiode	<b>3.806</b>	3.806	3.806
Intrinsieke waarde per participatie einde verslagperiode	<u><b>5.143</b></u>	<u>5.245</u>	<u>5.240</u>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
<b>Geplaatst aandelenkapitaal</b>		
Stand per 30 juni / 31 december	<u><b>19.030.000</b></u>	<u>19.030.000</u>

Het participatiekapitaal van de Participanten bestaat sinds de oprichting van het Fonds uit 3.806 Participaties van €5.000 elk.

#### Herwaarderingsreserve

Stand per 1 januari	<b>2.690.357</b>	1.890.069
Mutatie	<b>-13.673</b>	800.288
Stand per 30 juni / 31 december	<u><b>2.676.684</b></u>	<u>2.690.357</u>

## IMMO Zorgwoningfonds 3 (FGR) te Eindhoven

	<b>2022</b>	2021
	€	€
<b>Wettelijke reserve</b>		
Stand per 1 januari	<b>1.510.439</b>	2.044.533
Mutatie	<b>-267.047</b>	-534.094
Stand per 30 juni / 31 december	<b><u>1.243.392</u></b>	<u>1.510.439</u>

De wettelijke reserve is gevormd vanwege de geactiveerde kosten van oprichting en uitgifte van participaties (immateriële vaste activa) ten laste van de overige reserves.

### Overige reserves

Stand per 1 januari	<b>-4.369.612</b>	-
Bestemming resultaat vorig boekjaar	<b>1.100.582</b>	2.179.753
Winstuitkering	<b>-542.165</b>	-1.083.949
Mutatie wettelijke reserve	<b>267.047</b>	534.094
Mutatie herwaarderingsreserve	<b>13.673</b>	-800.288
Stand per 30 juni / 31 december	<b><u>-3.530.475</u></b>	<u>-4.369.612</u>

De uitkeringen aan de Participanten over 2022 bedragen tijdsevenredig 5,7% van het ingebrachte participatiekapitaal op jaarbasis. Dit bedrag is in twee termijnen, in april en juli 2022 uitgekeerd.

	Uitkeringen aan participanten	Mutatie reserves	Resultaat	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari	-2.348.569	-4.200.796	2.179.753	-4.369.612
Winstuitkeringen	-542.165	-	-	-542.165
Mutatie wettelijke reserve	-	267.047	-	267.047
Mutatie herwaarderingsreserve	-	13.673	-	13.673
Bestemming resultaat vorig boekjaar	-	-	1.100.582	1.100.582
Stand per 30 juni	<b><u>-2.890.734</u></b>	<b><u>-3.920.076</u></b>	<b><u>3.280.335</u></b>	<b><u>-3.530.475</u></b>

## IMMO Zorgwoningfonds 3 (FGR) te Eindhoven

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
<b>Onverdeeld resultaat</b>		
Stand per 1 januari	<b>1.100.582</b>	-
Resultaat verslagperiode	<b>152.886</b>	1.100.582
Bestemming resultaat vorig boekjaar	<b>-1.100.582</b>	-2.179.753
Stand per 30 juni / 31 december	<b><u>152.886</u></b>	<b><u>1.100.582</u></b>

Eindhoven, 24 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)

