

HALFJAARCIJFERS 2023

IMMO
HUURWONINGFONDS 2

IMMO
HOLLAND IMMO GROUP

**IMMO HUURWONINGFONDS 2 (FGR)
EINDHOVEN**

Halfjaarcijfers per 30 juni 2023

Geen accountantscontrole toegepast

INHOUDSOPGAVE

Pagina

1.	Halfjaarcijfers	
1.1	Balans per 30 juni 2023	2
1.2	Winst-en-verliesrekening over de periode van 1 januari tot en met 30 juni 2023	4
1.3	Toelichting op de balans	5

IMMO Huurwoningfonds 2 (FGR) te Eindhoven

1.1 Balans per 30 juni 2023

(Voor resultaatbestemming)

Actief	30 juni 2023		31 december 2022	
	€	€	€	€
Immateriële vaste activa				
[1] Kosten van oprichting en uitgifte van participaties	<u>866.300</u>	866.300	<u>1.108.856</u>	1.108.856
Beleggingen				
[2] Terreinen en gebouwen	<u>32.530.000</u>	32.530.000	<u>32.530.000</u>	32.530.000
Overige vaste activa				
Geactiveerde huurkorting	<u>6.445</u>	6.445	<u>6.445</u>	6.445
Vorderingen				
Handelsdebiteuren	33.118		13.584	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	49		49	
Overige vorderingen	68.323		9.235	
Overlopende activa	<u>29.543</u>		-	
		131.033		22.868
Overige activa				
Liquide middelen	<u>616.448</u>	616.448	<u>961.450</u>	961.450
		<u>34.150.226</u>		<u>34.629.619</u>

IMMO Huurwoningfonds 2 (FGR) te Eindhoven

1.1 Balans per 30 juni 2023

(Voor resultaatbestemming)

Passief	30 juni 2023		31 december 2022	
	€	€	€	€
Fondsvermogen				
[3] Participatiekapitaal	16.235.000		16.235.000	
Herwaarderingsreserve	3.534.074		3.569.469	
Wettelijke reserve	866.300		1.108.856	
Overige reserves	-2.971.353		170.225	
Onverdeeld resultaat	24.117		-3.062.359	
		17.688.138		18.021.191
Langlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	15.865.080		15.840.311	
		15.865.080		15.840.311
Kortlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	80.074		80.954	
Crediteuren	14.200		288	
Belastingen	-		120.065	
Overige schulden	482.011		547.400	
Overlopende passiva	20.723		19.410	
		597.008		768.117
		34.150.226		34.629.619

IMMO Huurwoningfonds 2 (FGR) te Eindhoven

1.2 Winst-en-verliesrekening over de periode van 1 januari tot en met 30 juni 2023

	1 januari t/m 30 juni 2023		2022	
	€	€	€	€
Opbrengsten uit beleggingen				
- in terreinen en gebouwen	848.239		1.564.195	
- in andere beleggingen	685		14	
- opbrengsten uit doorbelaste kosten	6.827		429	
		855.751		1.564.638
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen				
- in terreinen en gebouwen	-35.395		-3.267.438	
		-35.395		-3.267.438
Som der bedrijfsopbrengsten		820.356		-1.702.800
Kosten van uitbesteed werk en andere kosten	6.827		429	
Afschrijvingen immateriële vaste activa	242.556		485.112	
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	345.714		467.415	
Beheerskosten en rentelasten	201.142		406.603	
Som der bedrijfslasten		796.239		1.359.559
Resultaat		24.117		-3.062.359

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>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Investerings	2.437.735	2.437.735
Cumulatieve afschrijvingen	-1.571.435	-1.328.879
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	<u>866.300</u>	<u>1.108.856</u>
Boekwaarde per 1 januari	1.108.857	1.581.796
Investerings	-	12.173
Afschrijving huidig boekjaar	-242.556	-485.112
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	<u>866.301</u>	<u>1.108.857</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>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	32.530.000	35.690.000
Investerings	35.395	107.438
Herwaarderingen	-35.395	-3.267.438
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	<u>32.530.000</u>	<u>32.530.000</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 2022 bedraagt €32.530.000 en is vastgesteld door middel van een onafhankelijke externe taxatie. Er is per 30 juni 2023 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 2022 heeft CBRE Valuation & Advisory Services B.V. een volledige taxatie uitgevoerd.

Voor de taxatie in 2022 is 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 (3,9%) 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.

De cumulatieve herwaardering bedraagt per balansdatum €3.534.074 (2022: €3.569.469).

IMMO Huurwoningfonds 2 (FGR) te Eindhoven

Passief

	<u>30-6-2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Fondsvermogen [3]		
Participatiekapitaal	16.235.000	16.235.000
Herwaarderingsreserve	3.534.074	3.569.469
Wettelijke reserve	866.300	1.108.856
Overige reserves	-2.971.353	170.225
Onverdeeld resultaat	24.117	-3.062.359
	<u>17.688.138</u>	<u>18.021.191</u>

Meerjarenoverzicht

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€	€
Intrinsieke waarde van het beleggingsfonds einde verslagperiode	17.688.138	18.021.191	21.862.830
Aantal participaties	3.247	3.247	3.247
Intrinsieke waarde per participatie einde verslagperiode	<u>5.448</u>	<u>5.550</u>	<u>6.733</u>

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Participatiekapitaal		
Stand per 30 juni / 31 december	<u>16.235.000</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 1 januari	3.569.469	6.836.907
Mutatie	-35.395	-3.267.438
Stand per 30 juni / 31 december	<u>3.534.074</u>	<u>3.569.469</u>

Wettelijke reserve

Stand per 1 januari	1.108.856	1.581.796
Mutatie bij	-	12.173
Mutatie af	-242.556	-485.113
Stand per 30 juni / 31 december	<u>866.300</u>	<u>1.108.856</u>

IMMO Huurwoningfonds 2 (FGR) te Eindhoven

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	170.225	-9.707.898
Resultaatbestemming	-3.062.359	6.917.025
Winstuitkeringen	-357.170	-779.280
Mutatie wettelijke reserve	242.556	472.940
Mutatie herwaarderingsreserve	35.395	3.267.438
Stand per 30 juni / 31 december	<u>-2.971.353</u>	<u>170.225</u>

Toelichting overige reserves

	Uitkeringen aan Participanten	Mutatie reserves	Resultaat	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari	-2.238.969	-4.678.325	7.087.519	170.225
Winstuitkeringen	-357.170	-	-	-357.170
Mutatie herwaarderingsreserve	-	35.395	-	35.395
Mutatie wettelijke reserve	-	242.556	-	242.556
Bestemming resultaat	-	-	-3.062.359	-3.062.359
Stand per 30 juni	<u>-2.596.139</u>	<u>-4.400.374</u>	<u>4.025.160</u>	<u>-2.971.353</u>

De uitkering aan de Participanten over 2023 bedraagt tijdsevenredig 4,4% van het ingebrachte participatiekapitaal op jaarbasis. Dit bedrag is in termijnen in april en juli 2023 uitgekeerd.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Onverdeeld resultaat		
Stand per 1 januari	-3.062.359	6.917.025
Resultaat boekjaar	24.117	-3.062.359
Bestemming resultaat vorig boekjaar	3.062.359	-6.917.025
Stand per 30 juni	<u>24.117</u>	<u>-3.062.359</u>

Eindhoven, 31 augustus 2023

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
i: www.hollandimmogroup.nl

