

HALFJAARCIJFERS 2023

IMMO
HUURWONINGFONDS 3

IMMO
HOLLAND IMMO GROUP

**IMMO HUURWONINGFONDS 3 (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 3 (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>1.783.139</u>	1.783.139	<u>2.166.634</u>	2.166.634
Beleggingen				
[2]				
Terreinen en gebouwen	<u>53.145.000</u>	53.145.000	<u>53.145.000</u>	53.145.000
Vorderingen				
Handelsdebiteuren	15.595		28.142	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	50		50	
Overige vorderingen	-		4	
Overlopende activa	<u>73.050</u>		<u>4.651</u>	
		88.695		32.847
Overige activa				
Liquide middelen	<u>1.237.459</u>	1.237.459	<u>1.197.180</u>	1.197.180
		<u>56.254.293</u>		<u>56.541.661</u>

IMMO Huurwoningfonds 3 (FGR) te Eindhoven

1.1 Balans per 30 juni 2023

(Voor resultaatbestemming)

Passief	30 juni 2023		31 december 2022	
	€	€	€	€
Fondsvermogen				
[3] Participatiekapitaal	27.880.000		27.880.000	
Herwaarderingsreserve	3.608.893		3.615.433	
Wettelijke reserve	1.783.139		2.166.634	
Overige reserves	-4.052.037		-1.405.219	
Onverdeeld resultaat	383.432		-2.319.779	
		29.603.427		29.937.069
Langlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	25.883.967		25.869.449	
		25.883.967		25.869.449
Kortlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	3.159		1.877	
Crediteuren	20.389		331	
Overige schulden	713.884		702.128	
Overlopende passiva	29.467		30.807	
		766.899		735.143
		<u>56.254.293</u>		<u>56.541.661</u>

IMMO Huurwoningfonds 3 (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	1.325.048		2.618.717	
- in andere beleggingen	1.357		4	
- omzet uit doorbelaste kosten	2.848		11.147	
		1.329.253		2.629.868
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen				
- in terreinen en gebouwen		-6.540		-3.036.323
Som der bedrijfsopbrengsten		1.322.713		-406.455
Kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten	2.848		11.147	
Afschrijvingen immateriële vaste activa	383.495		766.991	
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	342.342		705.721	
Beheerskosten en rentelasten	210.596		429.465	
Som der bedrijfslasten		939.281		1.913.324
Resultaat		383.432		-2.319.779

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:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Investerings	3.834.955	3.834.955
Cumulatieve afschrijvingen	-2.051.816	-1.668.321
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	<u>1.783.139</u>	<u>2.166.634</u>
Boekwaarde per 1 januari	2.166.634	2.933.625
Afschrijvingen huidig boekjaar	-383.495	-766.991
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	<u>1.783.139</u>	<u>2.166.634</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:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	53.145.000	56.180.000
Investerings	6.540	1.323
Herwaarderingen	-6.540	-3.036.323
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	<u>53.145.000</u>	<u>53.145.000</u>

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

IMMO Huurwoningfonds 3 (FGR) te Eindhoven

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 2022 bedraagt €53.145.000 kosten koper (k.k.) 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 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 laatst in 2020 volledig getaxeerd. Voor de taxatie van de reële waarde ultimo 2022 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 (4,35% - 5,50%) 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.

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 boekjaar 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 boekjaar bedraagt deze 7,25%;
- 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 boekjaar bedraagt deze 9,00%.

IMMO Huurwoningfonds 3 (FGR) te Eindhoven

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 €3.608.893 (2022: €3.615.433).

IMMO Huurwoningfonds 3 (FGR) te Eindhoven

Passief

	<u>30-6-2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Fondsvermogen [3]		
Participatiekapitaal	27.880.000	27.880.000
Herwaarderingsreserve	3.608.893	3.615.433
Wettelijke reserve	1.783.139	2.166.634
Overige reserves	-4.052.037	-1.405.219
Onverdeeld resultaat	383.432	-2.319.779
	<u>29.603.427</u>	<u>29.937.069</u>

Meerjarenoverzicht

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€	€
Intrinsieke waarde van het beleggingsfonds einde verslagperi	29.603.427	29.937.069	33.690.995
Aantal participaties	5.576	5.576	5.576
Intrinsieke waarde per participatie einde verslagperiode	<u>5.309</u>	<u>5.369</u>	<u>6.042</u>

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Participatiekapitaal		
Stand per 30 juni / 31 december	<u>27.880.000</u>	<u>27.880.000</u>

Het participatiekapitaal van de Participanten bestaat sinds de oprichting van het Fonds uit 5.576 Participaties van €5.000 elk.

Herwaarderingsreserve

Stand per 1 januari	3.615.433	6.651.756
Herwaarderingsen	-6.540	-3.036.323
Stand per 30 juni / 31 december	<u>3.608.893</u>	<u>3.615.433</u>

Wettelijke reserve

Stand per 1 januari	2.166.634	2.933.625
Mutatie	-383.495	-766.991
Stand per 30 juni / 31 december	<u>1.783.139</u>	<u>2.166.634</u>

IMMO Huurwoningfonds 3 (FGR) te Eindhoven

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	-1.405.219	-11.931.215
Bestemming resultaat vorige verslagperiode	-2.319.779	8.156.829
Uitkering participanten	-717.074	-1.434.147
Mutatie wettelijke reserve	383.495	766.991
Mutatie herwaarderingsreserve	6.540	3.036.323
Stand per 30 juni / 31 december	<u>-4.052.037</u>	<u>-1.405.219</u>

Toelichting overige reserves

	Uitkeringen aan Participanten	Mutatie reserves	Resultaat	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari	-3.119.103	-6.442.945	8.156.829	-1.405.219
Uitkering participanten	-717.074	-	-	-717.074
Mutatie wettelijke reserve	-	383.495	-	383.495
Mutatie herwaarderingsreserve	-	6.540	-	6.540
Bestemming resultaat	-	-	-2.319.779	-2.319.779
Stand per 30 juni	<u>-3.836.177</u>	<u>-6.052.910</u>	<u>5.837.050</u>	<u>-4.052.037</u>

De uitkering aan de Participanten over 2023 bedraagt tijdsevenredig 5,1% van het ingebrachte participatiekapitaal op jaarbasis. Dit bedrag is in termijnen in april en juli 2023 uitgekeerd.

	<u>2023</u>	<u>2.022</u>
	€	€
Onverdeeld resultaat		
Stand per 1 januari	-2.319.779	8.156.829
Resultaat verslagperiode	383.432	-2.319.779
Bestemming resultaat vorige verslagperiode	2.319.779	-8.156.829
Stand per 30 juni / 31 december	<u>383.432</u>	<u>-2.319.779</u>

Eindhoven,
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

