

HALFJAARCIJFERS 2023

IMMO
HUURWONINGFONDS
NEDERLAND

IMMO
HOLLAND IMMO GROUP

**IMMO HUURWONINGFONDS NEDERLAND (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 1 januari tot en met 30 juni 2023	4
1.3	Toelichting op de balans	5

IMMO Huurwoningfonds Nederland (FGR) te Eindhoven

1.1 Balans per 30 juni 2023

(Voor resultaatbestemming)

Actief	30 juni 2023		31 december 2022	
	€	€	€	€
Vaste activa				
Beleggingen				
Terreinen en gebouwen	[1]	<u>70.745.000</u>	<u>70.745.000</u>	70.745.000
		70.745.000		
Vlottende activa				
Vorderingen				
Handelsdebiteuren		12.102	18.597	
Vorderingen op groepsmaatschappijen		1.350	850	
Overige vorderingen		173.136	75.277	
Overlopende activa		<u>98.912</u>	<u>9.105</u>	
			285.500	103.829
Overige activa				
Liquide middelen		<u>1.246.411</u>	<u>1.452.397</u>	1.452.397
			1.246.411	
		<u>72.276.911</u>	<u>72.301.226</u>	

IMMO Huurwoningfonds Nederland (FGR) te Eindhoven

1.1 Balans per 30 juni 2023

(Voor resultaatbestemming)

Passief	30 juni 2023		31 december 2022	
	€	€	€	€
Fondsvermogen				
Participatiekapitaal	23.000.000		23.000.000	
Herwaarderingsreserve	21.084.494		21.175.964	
Overige reserves	-1.838.568		-1.402.365	
Onverdeeld resultaat	<u>1.101.229</u>		<u>185.327</u>	
		43.347.155		42.958.926
Langlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	<u>27.797.976</u>		<u>27.972.725</u>	
		27.797.976		27.972.725
Kortlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	381.250		381.250	
Crediteuren	13.935		111.165	
Omzetbelasting	3.187		3.160	
Overige schulden	713.836		857.766	
Overlopende passiva	<u>19.572</u>		<u>16.234</u>	
		1.131.780		1.369.575
		<u>72.276.911</u>		<u>72.301.226</u>

IMMO Huurwoningfonds Nederland (FGR) te Eindhoven

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

	1 januari t/m 30 juni 2023		2022	
	€	€	€	€
Opbredsten uit beleggingen				
- in terreinen en gebouwen	2.002.906		3.842.563	
- in andere beleggingen	-		88	
		2.002.906		3.842.563
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen				
- in terreinen en gebouwen	-91.470		-1.880.626	
		-91.470		-1.880.626
Som der bedrijfsopbrengsten		1.911.436		1.961.937
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	502.136		1.151.655	
Beheerskosten en rentelasten	308.071		624.955	
Som der bedrijfslasten		810.207		1.776.610
Resultaat		1.101.229		185.327

IMMO Huurwoningfonds Nederland (FGR) te Eindhoven

1.3 Toelichting op de balans

Actief

Beleggingen

Terreinen en gebouwen [1]

Het verloop van de beleggingen wordt als volgt weergegeven:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	70.745.000	72.445.000
Investeringsen	91.470	180.626
Herwaarderingen	-91.470	1.880.626-
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	<u>70.745.000</u>	<u>70.745.000</u>

De terreinen en gebouwen zijn bezwaard met een recht van eerste hypotheek ten gunste van Berlin Hyp AG.

De beleggingen betreffen 5 woningcomplexen, gelegen in Rotterdam, Dordrecht, Arnhem (2) en Zoetermeer. De koopprijs van het vastgoed, welke op 20 juli 2017 is verworven, bedroeg €49.384.878. De reële waarde (marktwaarde) van beleggingen in terreinen en gebouwen per 31 december 2022 bedraagt €70.745.000 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 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. De objecten zijn voor het laatst in boekjaar 2019 volledig getaxeerd. Voor de taxatie van de reële waarde ultimo 2023 heeft CBRE Valuation & Advisory Services B.V. een volledige hertaxatie uitgevoerd.

Bij de taxatie van de 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 tegen de exit yield k.k. (tussen 5,29% en 5,68%). Alle kasstromen en de eindwaarde worden contant gemaakt naar de peildatum tegen de disconteringsvoet (tussen 4,35% en 4,70%) 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 Nederland (FGR) te Eindhoven

Bij de taxatie van de commerciële ruimten 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 netto 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 tussen 7,0% en 7,5%;
- 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 tussen 7,0% en 7,75%;
- 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 tussen 8,75% en 9,50%.

De cumulatieve herwaardering bedraagt per balansdatum €21.084.494 (2022: €21.175.964).

IMMO Huurwoningfonds Nederland (FGR) te Eindhoven

Passief

	30-6-2023	31-12-2022
	€	€
Fondsvermogen [2]		
Participatiekapitaal	23.000.000	23.000.000
Herwaarderingsreserve	21.084.494	21.175.964
Overige reserves	-1.838.568	-1.402.365
Onverdeeld resultaat	1.101.229	185.327
	<u>43.347.155</u>	<u>42.958.926</u>

Meerjarenoverzicht

	2022	2022	2021
	€	€	€
Intrinsieke waarde van het fonds einde verslagperiode	43.347.155	42.958.926	44.199.599
Aantal participaties einde verslagperiode	4.600	4.600	4.600
Intrinsieke waarde per participatie einde verslagperiode	<u>9.423</u>	<u>9.339</u>	<u>9.609</u>

Participatiekapitaal

	2023	2022
	€	€
Stand per 30 juni / 31 december	<u>23.000.000</u>	<u>23.000.000</u>

Het participatiekapitaal van de Participanten bestaat sinds de oprichting van het Fonds uit 4.600 Participaties van €5.000 elk.

Herwaarderingsreserve

Stand per 1 januari	21.175.964	23.056.590
Dotatie	-91.470	-1.880.626
Stand per 30 juni / 31 december	<u>21.084.494</u>	<u>21.175.964</u>

IMMO Huurwoningfonds Nederland (FGR) te Eindhoven

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	-1.402.365	-12.511.878
Bestemming resultaat vorig boekjaar	185.327	10.654.887
Winstuitkeringen	-713.000	-1.426.000
Mutatie herwaarderingsreserve	91.470	1.880.626
Stand per 30 juni / 31 december	<u>-1.838.568</u>	<u>-1.402.365</u>

De uitkeringen aan de Participanten over het eerste halfjaar van 2023 bedragen circa 6,2% van het ingebrachte participatiekapitaal op jaarbasis. Dit bedrag is in termijnen in april en juli 2023 uitgekeerd.

Onverdeeld resultaat

Stand per 1 januari	185.327	10.654.887
Resultaat verslagperiode	1.101.229	185.327
Bestemming resultaat vorig boekjaar	-185.327	-10.654.887
Stand per 30 juni / 31 december	<u>1.101.229</u>	<u>185.327</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

