

HALFJAARCIJFERS 2023

IMMO
ZORGWONINGFONDS 3



IMMO ZORGWONINGFONDS 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 1 januari tot en met 30 juni 2023	4
1.3	Toelichting op de balans	5

IMMO Zorgwoningfonds 3 (FGR) te Eindhoven

1.1 Balans per 30 juni 2023

(Voor resultaatbestemming)

ACTIVA	30 juni 2023		31 december 2022	
	€	€	€	€
Vaste activa				
Immateriële vaste activa [1]				
Kosten van oprichting en uitgifte van participaties	<u>709.298</u>	709.298	<u>976.345</u>	976.345
Beleggingen [2]				
Terreinen en gebouwen	<u>33.260.000</u>	33.260.000	<u>33.260.000</u>	33.260.000
Vlottende activa				
Vorderingen				
Overige vorderingen	1.901		89	
Overlopende activa	<u>67.155</u>	69.056	<u>3.329</u>	3.418
Overige activa	<u>2.726.690</u>		<u>2.806.155</u>	
Liquide middelen		2.726.690		2.806.155
Totaal activazijde		<u><u>36.765.044</u></u>		<u><u>37.045.918</u></u>

IMMO Zorgwoningfonds 3 (FGR) te Eindhoven

1.1 Balans per 30 juni 2023

(Voor resultaatbestemming)

PASSIVA	30 juni 2023		31 december 2022	
	€	€	€	€
Eigen vermogen	[3]			
Geplaatst aandelenkapitaal	19.030.000		19.030.000	
Herwaarderingsreserve	2.326.757		2.392.457	
Wettelijke reserve	709.298		976.345	
Overige reserves	-3.616.121		-3.521.556	
Reserve onverdeeld resultaat	282.783		115.043	
		18.732.717		18.992.289
Langlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	17.357.655		17.414.866	
Overige schulden	-		30.000	
		17.357.655		17.444.866
Kortlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	229.109		230.509	
Handelscrediteuren	14.900		-	
Overige schulden	410.218		362.039	
Overlopende passiva	20.445		16.215	
		674.672		608.763
Totaal passivazijde		36.765.044		37.045.918

IMMO Zorgwoningfonds 3 (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	
	€	€	€	€
Opbrengsten uit beleggingen				
In terreinen en gebouwen				
- in terreinen en gebouwen	1.041.081		2.209.260	
- in andere beleggingen	4.839		14	
		1.045.920		2.209.274
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen				
- in terreinen en gebouwen	-65.700		-297.900	
		-65.700		-297.900
Som der bedrijfsopbrengsten		980.220		1.911.374
 Afschrijvingen immateriële vaste activa	267.047		534.094	
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	210.286		798.263	
Beheerskosten en rentelasten	220.104		463.974	
Som der bedrijfslasten		697.437		1.796.331
 Resultaat		282.783		115.043

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:

	2023	2022
	€	€
Aanschafwaarde	2.670.470	2.670.470
Cumulatieve afschrijvingen	-1.694.125	-1.160.031
Boekwaarde per 1 januari	976.345	1.510.439
Afschrijvingen	-267.047	-534.094
Mutaties boekjaar	-267.047	-534.094
Aanschafwaarde	2.670.470	2.670.470
Cumulatieve afschrijvingen	-1.961.172	-1.694.125
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	709.298	976.345

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:

	2023	2022
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	33.260.000	33.480.000
Mutaties boekjaar:		
Investerings	65.700	77.900
Herwaarderings	-65.700	-297.900
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	33.260.000	33.260.000

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 2022 bedraagt €33.260.000 en is vastgesteld door middel van een onafhankelijke externe taxatie. Per 30 juni 2023 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 2022 heeft CBRE Valuation Advisory B.V. markttechnische updates uitgevoerd.

Voor de taxatie ultimo 2022 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	bedraagt tussen 5,50% en 6,25%;
- NAR vrij op naam	bedraagt tussen 4,50% en 5,10%;
- Exit yield	bedraagt tussen 5,10% en 6,50%.

De cumulatieve herwaardering bedraagt per balansdatum €2.326.757 (2022: €2.392.457).

IMMO Zorgwoningfonds 3 (FGR) te Eindhoven

Passief

Fondsvermogen [3]

	30-06-2023	31-12-2022
	€	€
Fondsvermogen		
Participatiekapitaal	19.030.000	19.030.000
Herwaarderingsreserve	2.326.757	2.392.457
Wettelijke reserve	709.298	976.345
Overige reserves	-3.616.121	-3.521.556
Onverdeeld resultaat	282.783	115.043
	18.732.717	18.992.289

Meerjarenoverzicht

	2023	2022	2021
	€	€	€
Intrinsieke waarde van het fonds einde verslagperiode	18.732.717	18.992.289	19.961.766
Aantal participaties einde verslagperiode	3.806	3.806	3.806
Intrinsieke waarde per participatie einde verslagperiode	4.922	4.990	5.245

	2023	2022
	€	€
Geplaatst aandelenkapitaal		
Stand per 30 juni / 31 december	19.030.000	19.030.000

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	2.392.457	2.690.357
Mutatie	-65.700	-297.900
Stand per 30 juni / 31 december	2.326.757	2.392.457

Wettelijke reserve

Stand per 1 januari	976.345	1.510.439
Mutatie	-267.047	-534.094
Stand per 30 juni / 31 december	709.298	976.345

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

IMMO Zorgwoningfonds 3 (FGR) te Eindhoven

	2023	2022
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	-3.521.556	-
Bestemming resultaat vorig boekjaar	115.043	1.100.582
Uitkering participanten	-542.355	-1.084.520
Mutatie wettelijke reserve	267.047	534.094
Mutatie herwaarderingsreserve	65.700	297.900
Stand per 30 juni / 31 december	-3.616.121	-3.521.556

De uitkeringen aan de Participanten over 2023 bedragen tijdsevenredig 5,7% van het ingebrachte participatiekapitaal op jaarbasis. Dit bedrag is in twee termijnen, in april en juli 2023 uitgekeerd.

	Uitkeringen aan participanten	Mutatie reserves	Resultaat	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari	-3.433.089	-3.368.802	3.280.335	-3.521.556
Uitkeringen	-542.355	-	-	-542.355
Mutatie wettelijke reserve	-	267.047	-	267.047
Mutatie herwaarderingsreserve	-	65.700	-	65.700
Bestemming resultaat vorig boekjaar	-	-	115.043	115.043
Stand per 30 juni	-3.975.444	-3.036.055	3.395.378	-3.616.121

	2023	2022
	€	€
Onverdeeld resultaat		
Stand per 1 januari	115.043	-
Resultaat verslagperiode	282.783	115.043
Bestemming resultaat vorig boekjaar	-115.043	-1.100.582
Stand per 30 juni / 31 december	282.783	115.043

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

