

# HALFJAARCIJFERS 2024

IMMO  
HUURWONINGFONDS 2

**IMMO**  
HOLLAND IMMO GROUP

**IMMO HUURWONINGFONDS 2 (FGR)  
EINDHOVEN**

**Halfjaarcijfers per 30 juni 2024**

Geen accountantscontrole toegepast

## INHOUDSOPGAVE

## Pagina

<b>1.</b>	<b>Halfjaarcijfers</b>	
1.1	Balans per 30 juni 2024	2
1.2	Winst-en-verliesrekening over de periode van 1 januari tot en met 30 juni 2024	4
1.3	Toelichting op de balans	5

## IMMO Huurwoningfonds 2 (FGR) te Eindhoven

### 1.1 Balans per 30 juni 2024

(Voor resultaatbestemming)

Actief	30 juni 2024		31 december 2023	
	€	€	€	€
<b>Immateriële vaste activa</b>				
Kosten van oprichting en uitgifte van participaties	<u>373.119</u>	373.119	<u>618.365</u>	618.365
<b>Beleggingen</b>				
Terreinen en gebouwen	<u>30.045.000</u>	30.045.000	<u>30.665.000</u>	30.665.000
<b>Overige vaste activa</b>				
Geactiveerde huurkorting	<u>10.945</u>	10.945	<u>11.667</u>	11.667
<b>Vorderingen</b>				
Handelsdebiteuren	5.244		6.726	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	63		63	
Belastingen	409		1.507	
Overige vorderingen	11.415		7.676	
Overlopende activa	<u>76.692</u>		<u>21.844</u>	
		93.823		37.816
<b>Overige activa</b>				
Liquide middelen	<u>1.110.237</u>	1.110.237	<u>592.403</u>	592.403
		<u>31.633.124</u>		<u>31.925.251</u>

## IMMO Huurwoningfonds 2 (FGR) te Eindhoven

### 1.1 Balans per 30 juni 2024

(Voor resultaatbestemming)

Passief	30 juni 2024		31 december 2023	
	€	€	€	€
<b>Fondsvermogen</b>				
Participatiekapitaal	16.235.000		16.235.000	
Herwaarderingsreserve	1.667.097		1.669.074	
Wettelijke reserve	373.119		618.365	
Overige reserves	-3.169.891		-1.215.588	
Onverdeeld resultaat	328.363		-1.779.416	
		<b>15.433.688</b>		15.527.435
<b>Langlopende schulden</b>				
Schulden aan kredietinstellingen	15.586.019		15.889.850	
		<b>15.586.019</b>		15.889.850
<b>Kortlopende schulden</b>				
Schulden aan kredietinstellingen	80.074		80.954	
Crediteuren	6.551		9.643	
Overige schulden	470.987		391.360	
Overlopende passiva	55.805		26.009	
		<b>613.417</b>		507.966
		<b>31.633.124</b>		<b>31.925.251</b>

## IMMO Huurwoningfonds 2 (FGR) te Eindhoven

### 1.2 Winst-en-verliesrekening over de periode van 1 januari tot en met 30 juni 2024

	1 januari t/m 30 juni 2024		2023	
	€	€	€	€
<b>Opbrengsten uit beleggingen</b>				
- in terreinen en gebouwen	835.194		1.653.625	
- in andere beleggingen	6.117		3.590	
- opbrengsten uit doorbelaste kosten	-		16.943	
		<b>841.311</b>		1.674.158
<b>Gerealiseerde waarde- veranderingen van beleggingen</b>				
- in terreinen en gebouwen	242.948		-	
		<b>242.948</b>		-
<b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen</b>				
- in terreinen en gebouwen	-1.977		-1.900.395	
		<b>-1.977</b>		-1.900.395
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>		<b>1.082.282</b>		-226.237
Kosten van uitbesteed werk en andere kosten	-		16.943	
Afschrijvingen immateriële vaste activa	245.246		490.492	
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	305.625		638.998	
Beheerskosten en rentelasten	203.048		406.746	
<b>Som der bedrijfslasten</b>		<b>753.919</b>		1.553.179
<b>Resultaat</b>		<b>328.363</b>		<b>-1.779.416</b>

## 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>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
Investerings	<b>2.437.735</b>	2.437.735
Cumulatieve afschrijvingen	<b>-2.064.616</b>	-1.819.370
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	<u><b>373.119</b></u>	<u>618.365</u>
Boekwaarde per 1 januari	<b>618.365</b>	1.108.856
Afschrijving huidig boekjaar	<b>-245.246</b>	-490.491
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	<u><b>373.119</b></u>	<u>618.365</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>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	<b>30.665.000</b>	32.530.000
Investerings	<b>1.977</b>	35.395
Herwaarderingen	<b>-1.977</b>	-1.900.395
Desinvesteringen	<b>-620.000</b>	-
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	<u><b>30.045.000</b></u>	<u>30.665.000</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 2023 bedraagt €30.665.000 en is vastgesteld door middel van een onafhankelijke externe taxatie. Er is per 30 juni 2024 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. De objecten zijn voor het laatst in 2022 volledig getaxeerd. Voor de taxatie van de reële waarde ultimo 2023 heeft CBRE Valuation & Advisory Services B.V. een desktoptaxatie uitgevoerd. Er is per 30 juni 2024 geen taxatie uitgevoerd.

Voor de taxatie in 2023 is de Discounted Cash Flowmethode (DCF-methode) gehanteerd voor de huurwoningen. 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 4,75%. Alle kasstromen en de eindwaarde worden contant gemaakt naar de peildatum tegen de disconteringsvoet van 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.

Voor de taxatie ultimo 2023 is de BAR/NAR-methode gehanteerd voor de commerciële ruimtes. 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:

	<b>Commercieel</b>
- Disconteringsvoet	7,50%
- NAR vrij op naam	7,50%
- Exit yield	8,50%

De cumulatieve herwaardering bedraagt per balansdatum €1.667.097 (2023: €1.669.074).



## IMMO Huurwoningfonds 2 (FGR) te Eindhoven

### Passief

	<u>30-6-2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
<b>Fondsvermogen [3]</b>		
Participatiekapitaal	<b>16.235.000</b>	16.235.000
Herwaarderingsreserve	<b>1.667.097</b>	1.669.074
Wettelijke reserve	<b>373.119</b>	618.365
Overige reserves	<b>-3.169.891</b>	-1.215.588
Onverdeeld resultaat	<b>328.363</b>	-1.779.416
	<u><b>15.433.688</b></u>	<u>15.527.435</u>

### Meerjarenoverzicht

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€	€
Intrinsieke waarde van het beleggingsfonds einde verslagperiode	<b>15.433.688</b>	15.527.435	18.021.191
Aantal participaties	<b>3.247</b>	3.247	3.247
Intrinsieke waarde per participatie einde verslagperiode	<u><b>4.753</b></u>	<u>4.782</u>	<u>5.550</u>

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
<b>Participatiekapitaal</b>		
Stand per 30 juni / 31 december	<u><b>16.235.000</b></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	<b>1.669.074</b>	3.569.469
Mutatie	<b>-1.977</b>	-1.900.395
Stand per 30 juni / 31 december	<u><b>1.667.097</b></u>	<u>1.669.074</u>

### Wettelijke reserve

Stand per 1 januari	<b>618.365</b>	1.108.856
Mutatie af	<b>-245.246</b>	-490.491
Stand per 30 juni / 31 december	<u><b>373.119</b></u>	<u>618.365</u>

## IMMO Huurwoningfonds 2 (FGR) te Eindhoven

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
<b>Overige reserves</b>		
Stand per 1 januari	-1.215.588	170.225
Resultaatbestemming	-1.779.416	-3.062.359
Winstuitkeringen	-422.110	-714.340
Mutatie wettelijke reserve	245.246	490.491
Mutatie herwaarderingsreserve	1.977	1.900.395
Stand per 30 juni / 31 december	<u>-3.169.891</u>	<u>-1.215.588</u>

### Toelichting overige reserves

	Uitkeringen aan Participanten	Mutatie reserves	Resultaat	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari	-2.953.309	-2.287.439	4.025.160	-1.215.588
Winstuitkeringen	-422.110	-	-	-422.110
Mutatie herwaarderingsreserve	-	1.977	-	1.977
Mutatie wettelijke reserve	-	245.246	-	245.246
Bestemming resultaat	-	-	-1.779.416	-1.779.416
<b>Stand per 30 juni</b>	<u>-3.375.419</u>	<u>-2.040.216</u>	<u>2.245.744</u>	<u>-3.169.891</u>

De uitkering aan de Participanten over 2024 bedraagt tijdsevenredig 5,2% van het ingebrachte participatiekapitaal op jaarbasis. Dit bedrag is in termijnen in april en juli 2024 uitgekeerd.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
<b>Onverdeeld resultaat</b>		
Stand per 1 januari	-1.779.416	-3.062.359
Resultaat boekjaar	328.363	-1.779.416
Bestemming resultaat vorig boekjaar	1.779.416	3.062.359
Stand per 30 juni	<u>328.363</u>	<u>-1.779.416</u>

Eindhoven, 30 augustus 2024

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)

