

# HALFJAARCIJFERS 2024

IMMO  
HUURWONINGFONDS 3

**IMMO**  
HOLLAND IMMO GROUP

**IMMO HUURWONINGFONDS 3 (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 3 (FGR) te Eindhoven

### 1.1 Balans per 30 juni 2024

(Voor resultaatbestemming)

Actief	30 juni 2024		31 december 2023	
	€	€	€	€
<b>Immateriële vaste activa</b>				
[1]				
Kosten van oprichting en uitgifte van participaties	<u>1.016.148</u>	1.016.148	<u>1.399.643</u>	1.399.643
<b>Beleggingen</b>				
[2]				
Terreinen en gebouwen	<u>49.710.000</u>	49.710.000	<u>49.710.000</u>	49.710.000
<b>Vorderingen</b>				
Handelsdebiteuren	17.810		5.738	
Vorderingen op verbonden partijen	76		26	
Overige vorderingen	7.992		4.225	
Overlopende activa	<u>75.871</u>	101.749	<u>5.435</u>	15.424
<b>Overige activa</b>				
Liquide middelen	<u>1.471.857</u>	1.471.857	<u>1.455.783</u>	1.455.783
		<u>52.299.754</u>		<u>52.580.850</u>

## IMMO Huurwoningfonds 3 (FGR) te Eindhoven

### 1.1 Balans per 30 juni 2024

(Voor resultaatbestemming)

Passief	30 juni 2024		31 december 2023	
	€	€	€	€
<b>Fondsvermogen</b>				
Participatiekapitaal	27.880.000		27.880.000	
Herwaarderingsreserve	1.575.024		1.575.024	
Wettelijke reserve	1.016.148		1.399.643	
Overige reserves	-5.250.591		-2.351.745	
Onverdeeld resultaat	417.399		-2.564.093	
		<b>25.637.980</b>		25.938.829
<b>Langlopende schulden</b>				
Schulden aan kredietinstellingen	25.913.003		25.898.485	
		<b>25.913.003</b>		25.898.485
<b>Kortlopende schulden</b>				
Schulden aan kredietinstellingen	10.157		5.651	
Crediteuren	7.273		270	
Overige schulden	697.563		699.267	
Overlopende passiva	33.778		38.348	
		<b>748.771</b>		743.536
		<b>52.299.754</b>		<b>52.580.850</b>

## IMMO Huurwoningfonds 3 (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	1.379.532		2.719.842	
- in andere beleggingen	9.903		9.471	
- omzet uit doorbelaste kosten	5.117		5.717	
		1.394.552		2.735.030
<b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen</b>				
- in terreinen en gebouwen		-		-3.441.539
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>		1.394.552		-706.509
Kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten	5.117		5.717	
Afschrijvingen immateriële vaste activa	383.495		766.991	
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	375.903		658.087	
Beheerskosten en rentelasten	212.638		426.789	
<b>Som der bedrijfslasten</b>		977.153		1.857.584
<b>Resultaat</b>		<b>417.399</b>		<b>-2.564.093</b>

## 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>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
Investerings	<b>3.834.955</b>	3.834.955
Cumulatieve afschrijvingen	<b>-2.818.807</b>	-2.435.312
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	<u><b>1.016.148</b></u>	<u>1.399.643</u>
Boekwaarde per 1 januari	<b>1.399.643</b>	2.166.634
Afschrijvingen huidig boekjaar	<b>-383.495</b>	-766.991
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	<u><b>1.016.148</b></u>	<u>1.399.643</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>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	<b>49.710.000</b>	53.145.000
Investerings	-	6.539
Herwaarderingen	-	-3.441.539
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	<u><b>49.710.000</b></u>	<u>49.710.000</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, en een commerciële ruimte in Uden. 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 2023 bedraagt €49.710.000 kosten koper (k.k.) 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 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. In 2022 is een hertaxatie uitgevoerd. Voor de taxatie van de reële waarde ultimo 2023 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 tegen de exit yield (tussen 5,85% en 6,90%). Alle kasstromen en de eindwaarde worden contant gemaakt naar de peildatum tegen de disconteringsvoet (6,10%-7,25%) 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.

Het saldo van de positieve cumulatieve herwaarderingen bedraagt per balansdatum €1.575.024 (2023: €1.575.024). Het saldo van objecten met een cumulatief negatieve herwaardering bedraagt €1.401.130 (2023: €1.401.130).

## IMMO Huurwoningfonds 3 (FGR) te Eindhoven

### Passief

	<u>30-6-2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
<b>Fondsvermogen [3]</b>		
Participatiekapitaal	<b>27.880.000</b>	27.880.000
Herwaarderingsreserve	<b>1.575.024</b>	1.575.024
Wettelijke reserve	<b>1.016.148</b>	1.399.643
Overige reserves	<b>-5.250.591</b>	-2.351.745
Onverdeeld resultaat	<b>417.399</b>	-2.564.093
	<u><b>25.637.980</b></u>	<u>25.938.829</u>

### Meerjarenoverzicht

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€	€
Intrinsieke waarde van het beleggingsfonds einde verslagperi	<b>25.637.980</b>	25.938.829	29.937.069
Aantal participaties	<b>5.576</b>	5.576	5.576
Intrinsieke waarde per participatie einde verslagperiode	<u><b>4.598</b></u>	<u>4.652</u>	<u>5.369</u>

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
<b>Participatiekapitaal</b>		
Stand per 30 juni / 31 december	<u><b>27.880.000</b></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	<b>1.575.024</b>	3.615.433
Mutatie	-	-2.040.409
Stand per 30 juni / 31 december	<u><b>1.575.024</b></u>	<u>1.575.024</u>

### Wettelijke reserve

Stand per 1 januari	<b>1.399.643</b>	2.166.634
Mutatie	<b>-383.495</b>	-766.991
Stand per 30 juni / 31 december	<u><b>1.016.148</b></u>	<u>1.399.643</u>

## IMMO Huurwoningfonds 3 (FGR) te Eindhoven

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
<b>Overige reserves</b>		
Stand per 1 januari	-2.351.745	-1.405.219
Bestemming resultaat vorige verslagperiode	-2.565.267	-2.319.779
Uitkering participanten	-717.074	-1.434.147
Mutatie wettelijke reserve	383.495	766.991
Mutatie herwaarderingsreserve	-	2.040.409
Stand per 30 juni / 31 december	<u>-5.250.591</u>	<u>-2.351.745</u>

### Toelichting overige reserves

	Uitkeringen aan Participanten	Mutatie reserves	Resultaat	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari	-4.553.250	-3.635.545	5.837.050	-2.351.745
Uitkering participanten	-717.074	-	-	-717.074
Mutatie wettelijke reserve	-	383.495	-	383.495
Mutatie herwaarderingsreserve	-	-	-	-
Bestemming resultaat	-	-	-2.565.267	-2.565.267
<b>Stand per 30 juni</b>	<u>-5.270.324</u>	<u>-3.252.050</u>	<u>3.271.783</u>	<u>-5.250.591</u>

De uitkering aan de Participanten over 2024 bedraagt tijdsevenredig 5,1% 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	-2.565.267	-2.319.779
Resultaat verslagperiode	417.399	-2.564.093
Bestemming resultaat vorige verslagperiode	<u>2.565.267</u>	<u>2.319.779</u>
Stand per 30 juni / 31 december	<u>417.399</u>	<u>-2.564.093</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)

