

# HALFJAARCIJFERS 2024

IMMO  
ZORGWONINGFONDS 3

**IMMO**  
HOLLAND IMMO GROUP

**IMMO ZORGWONINGFONDS 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 1 januari tot en met 30 juni 2024	4
1.3	Toelichting op de balans	5

## IMMO Zorgwoningfonds 3 (FGR) te Eindhoven

### 1.1 Balans per 30 juni 2024

(Voor resultaatbestemming)

ACTIVA	30 juni 2024		31 december 2023	
	€	€	€	€
<b>Vaste activa</b>				
<b>Immateriële vaste activa</b>	[1]			
Kosten van oprichting en uitgifte van participaties	<u>175.204</u>	175.204	<u>442.251</u>	442.251
<b>Beleggingen</b>	[2]			
Terreinen en gebouwen	<u>33.065.000</u>	33.065.000	<u>33.065.000</u>	33.065.000
<b>Vlottende activa</b>				
<b>Vorderingen</b>				
Overige vorderingen	20.087		12.851	
Overlopende activa	<u>77.687</u>	97.774	<u>7.995</u>	20.846
<b>Overige activa</b>	<u>2.404.015</u>	2.404.015	<u>2.746.951</u>	2.746.951
Liquide middelen				
<b>Totaal activazijde</b>		<u><u>35.741.993</u></u>		<u><u>36.275.048</u></u>

## IMMO Zorgwoningfonds 3 (FGR) te Eindhoven

### 1.1 Balans per 30 juni 2024

(Voor resultaatbestemming)

PASSIVA	30 juni 2024		31 december 2023	
	€	€	€	€
<b>Eigen vermogen</b>				
[3] Geplaatst aandelenkapitaal	19.030.000		19.030.000	
Herwaarderingsreserve	2.031.350		2.139.367	
Wettelijke reserve	175.204		442.251	
Overige reserves	-3.592.447		-3.704.039	
Reserve onverdeeld resultaat	98.669		278.883	
		17.742.776		18.186.462
<b>Langlopende schulden</b>				
Schulden aan kredietinstellingen	17.257.380		17.309.875	
Overige langlopende schulden	30.000		30.000	
		17.287.380		17.339.875
<b>Kortlopende schulden</b>				
Schulden aan kredietinstellingen	228.385		229.777	
Handelscrediteuren	25.129		127.371	
Overige schulden	417.656		364.300	
Overlopende passiva	40.667		27.263	
		711.837		748.711
<b>Totaal passivazijde</b>		<b>35.741.993</b>		<b>36.275.048</b>

## IMMO Zorgwoningfonds 3 (FGR) te Eindhoven

### 1.2 Winst-en-verliesrekening over de periode 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				
- in terreinen en gebouwen	<b>1.184.494</b>		2.316.358	
- in andere beleggingen	<b>17.026</b>		<u>20.505</u>	
		<b>1.201.520</b>		2.336.863
<b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen</b>				
- in terreinen en gebouwen	<b>-108.017</b>		<u>-253.090</u>	
		<b>-108.017</b>		-253.090
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>		<b>1.093.503</b>		<u>2.083.773</u>
Afschrijvingen immateriële vaste activa	<b>267.047</b>		534.094	
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	<b>502.339</b>		817.872	
Beheerskosten en rentelasten	<b>225.448</b>		<u>452.924</u>	
<b>Som der bedrijfslasten</b>		<b>994.834</b>		1.804.890
<b>Resultaat</b>		<b>98.669</b>		<u>278.883</u>

## 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:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
Aanschafwaarde	<b>2.670.470</b>	2.670.470
Cumulatieve afschrijvingen	<b>-2.228.219</b>	-1.694.125
Boekwaarde per 1 januari	<b><u>442.251</u></b>	<u>976.345</u>
Afschrijvingen	<b>-267.047</b>	-534.094
Mutaties boekjaar	<b>-267.047</b>	-534.094
Aanschafwaarde	<b>2.670.470</b>	2.670.470
Cumulatieve afschrijvingen	<b>-2.495.266</b>	-2.228.219
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	<b><u>175.204</u></b>	<u>442.251</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>33.065.000</b>	33.260.000
Mutaties boekjaar:		
Investerings	<b>108.017</b>	58.090
Herwaarderingen	<b>-108.017</b>	-253.090
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	<b><u>33.065.000</u></b>	<u>33.065.000</u>

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 van beleggingen in gebouwen en terreinen per 31 december 2023 bedraagt €33.065.000 kosten koper (k.k.) en is vastgesteld door middel van een onafhankelijke externe taxatie. Per 30 juni 2024 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 2023 heeft CBRE Valuation Advisory B.V. markttechnische updates uitgevoerd (de laatste volledige taxaties zijn uitgevoerd per 31 december 2021).

Voor de taxatie ultimo 2023 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	tussen 6,00% en 7,00%
- NAR vrij op naam	tussen 4,31% en 6,50%
- Exit yield	tussen 4,75% en 8,00%

De cumulatieve herwaardering bedraagt per balansdatum €2.031.350 (2023: €2.139.367).



## IMMO Zorgwoningfonds 3 (FGR) te Eindhoven

### Passief

#### Fondsvermogen [3]

	<u>30-06-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
	€	€
<b>Fondsvermogen</b>		
Participatiekapitaal	<b>19.030.000</b>	19.030.000
Herwaarderingsreserve	<b>2.031.350</b>	2.139.367
Wettelijke reserve	<b>175.204</b>	442.251
Overige reserves	<b>-3.592.447</b>	-3.704.039
Onverdeeld resultaat	<b>98.669</b>	278.883
	<b><u>17.742.776</u></b>	<u>18.186.462</u>

#### Meerjarenoverzicht

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€	€
Intrinsieke waarde van het fonds einde verslagperiode	<b>17.742.776</b>	18.186.462	18.992.289
Aantal participaties einde verslagperiode	<b>3.806</b>	3.806	3.806
Intrinsieke waarde per participatie einde verslagperiode	<b><u>4.662</u></b>	<u>4.778</u>	<u>4.990</u>

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
<b>Geplaatst aandelenkapitaal</b>		
Stand per 30 juni / 31 december	<b><u>19.030.000</u></b>	<u>19.030.000</u>

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	<b>2.139.367</b>	2.392.457
Mutatie	<b>-108.017</b>	-253.090
Stand per 30 juni / 31 december	<b><u>2.031.350</u></b>	<u>2.139.367</u>

#### Wettelijke reserve

Stand per 1 januari	<b>442.251</b>	976.345
Mutatie	<b>-267.047</b>	-534.094
Stand per 30 juni / 31 december	<b><u>175.204</u></b>	<u>442.251</u>

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

	<b>2024</b>	2023
	€	€
<b>Overige reserves</b>		
Stand per 1 januari	<b>-3.704.039</b>	-3.521.556
Bestemming resultaat vorig boekjaar	<b>278.883</b>	115.043
Uitkering participanten	<b>-542.355</b>	-1.084.710
Mutatie wettelijke reserve	<b>267.047</b>	534.094
Mutatie herwaarderingsreserve	<b>108.017</b>	253.090
Stand per 30 juni / 31 december	<b>-3.592.447</b>	-3.704.039

De uitkeringen aan de Participanten over 2024 bedragen tijdsevenredig 5,7% van het ingebrachte participatiekapitaal op jaarbasis. Dit bedrag is in twee termijnen, in april en juli 2024 uitgekeerd.

	Uitkeringen aan participanten	Mutatie reserves	Resultaat	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari	-4.517.799	-2.581.618	3.395.378	-3.704.039
Uitkeringen	-542.355	-	-	-542.355
Mutatie wettelijke reserve	-	267.047	-	267.047
Mutatie herwaarderingsreserve	-	108.017	-	108.017
Bestemming resultaat vorig boekjaar	-	-	278.883	278.883
Stand per 30 juni	<b>-5.060.154</b>	<b>-2.206.554</b>	<b>3.674.261</b>	<b>-3.592.447</b>

	<b>2024</b>	2023
	€	€
<b>Onverdeeld resultaat</b>		
Stand per 1 januari	<b>278.883</b>	115.043
Resultaat verslagperiode	<b>98.669</b>	278.883
Bestemming resultaat vorig boekjaar	<b>-278.883</b>	-115.043
Stand per 30 juni / 31 december	<b>98.669</b>	278.883

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)

