

HALFJAARCIJFERS 2024

RESIDENTIAL FUND
BERBERIS

IMMO
HOLLAND IMMO GROUP

**RESIDENTIAL FUND BERBERIS (FGR)
EINDHOVEN**

Halfjaarcijfers per 30 juni 2024

Geen accountantscontrole toegepast

INHOUDSOPGAVE

Pagina

1. Halfjaarcijfers

1.1	Balans per 30 juni 2024	3
1.2	Winst-en-verliesrekening over de periode 1 januari tot en met 30 juni 2024	5
1.3	Toelichting op de balans	6

1. HALFJAARCIJFERS

Residential Fund Berberis (FGR) te Eindhoven

1.1 Balans per 30 juni 2024

(Voor resultaatbestemming)

Actief	30 juni 2024		31 december 2023	
	€	€	€	€
Vaste activa				
Immateriële vaste activa	[1]			
Kosten van oprichting en uitgifte van participaties	<u>675.973</u>	675.973	<u>904.991</u>	904.991
Beleggingen	[2]			
Terreinen en gebouwen	<u>33.345.000</u>	33.345.000	<u>33.345.000</u>	33.345.000
Vlottende activa				
Vorderingen				
Handelsdebiteuren	79.826		30.707	
Vorderingen op verbonden partijen	281		281	
Overige vorderingen	23.154		21.341	
Overlopende activa	<u>36.002</u>		<u>908</u>	
		139.263		53.237
Overige activa				
Liquide middelen	<u>757.596</u>	757.596	<u>830.308</u>	830.308
		<u>34.917.832</u>		<u>35.133.536</u>

Residential Fund Berberis (FGR) te Eindhoven

1.1 Balans per 30 juni 2024

(Voor resultaatbestemming)

Passief	30 juni 2024		31 december 2023	
	€	€	€	€
Fondsvermogen	[3]			
Participatiekapitaal	17.600.000		17.600.000	
Wettelijke reserve	675.973		904.991	
Overige reserves	-3.950.297		-3.138.904	
Onverdeeld resultaat	<u>202.948</u>		<u>-560.811</u>	
		14.528.624		14.805.276
Langlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	<u>19.680.788</u>		<u>19.642.603</u>	
		19.680.788		19.642.603
Kortlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	76.532		76.532	
Crediteuren	6.312		57	
Overige schulden	623.253		604.422	
Overlopende passiva	<u>2.323</u>		<u>4.646</u>	
		708.420		685.657
		<u>34.917.832</u>		<u>35.133.536</u>

Residential Fund Berberis (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	
	€	€	€	€
Opbrengsten uit beleggingen				
- in terreinen en gebouwen	820.456		1.435.536	
- in andere beleggingen	5.134		4.342	
- opbrengsten uit doorbelaste kosten	<u>22.537</u>		<u>-</u>	
		848.127		1.439.878
Niet-gerealiseerde waarde- veranderingen van beleggingen	<u>-29.074</u>		<u>-708.711</u>	
Som der bedrijfsopbrengsten		819.053		731.167
Kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten	22.537		-	
Afschrijvingen immateriële vaste activa	229.018		458.036	
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	152.957		249.101	
Beheerskosten en rentelasten	<u>211.593</u>		<u>584.841</u>	
Som der bedrijfslasten		616.105		1.291.978
Resultaat		<u><u>202.948</u></u>		<u><u>-560.811</u></u>

Residential Fund Berberis (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	2.290.182	2.290.182
Cumulatieve afschrijvingen	-1.614.209	-1.385.191
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	<u>675.973</u>	<u>904.991</u>
Boekwaarde per 1 januari	904.991	1.363.027
Afschrijvingen huidig boekjaar	-229.018	-458.036
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	<u>675.973</u>	<u>904.991</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	33.345.000	30.614.336
Investerings	29.074	3.439.375
Herwaarderingen	-29.074	-708.711
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	<u>33.345.000</u>	<u>33.345.000</u>

Residential Fund Berberis belegt in twee nieuw ontwikkelde en geschakelde appartementencomplexen, gelegen aan de Berberisweg in het stadsdeel Hillegersberg-Schiebroek in Rotterdam. De complexen bestaan uit 55 ("Berberis") respectievelijk 23 ("Aveste") woningen, derhalve in totaal 78 woningen met separate bergingen en in totaal 96 parkeerplaatsen.

Residential Fund Berberis (FGR) te Eindhoven

De koopprijs voor het Object ad €33.981.000 vrij op naam (v.o.n.), bestaat uit de koopprijs voor de huidige locatie ad €15.740.250 en een door de aannemer gegarandeerde turn key aanneemsom ad €18.240.750 (inclusief BTW). De koopprijs voor de huidige locatie is te verdelen in een eerste termijn van €7.500.000 die is voldaan bij aankoop op 1 mei 2020, een tweede termijn van €7.490.250 die is voldaan op de Emissiedatum (23 december 2020) en een slottermijn van €750.000 die is voldaan bij oplevering van het Object (2 mei 2023).

De reële waarde (marktwaarde) van beleggingen in terreinen en gebouwen per 31 december 2023 bedraagt €33.345.000 k.k. (kosten koper) 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. Voor de taxatie van de reële waarde ultimo 2023 heeft CBRE Valuation & Advisory Services B.V. een markttechnische update 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 (6,07%). Alle kasstromen en de eindwaarde worden contant gemaakt naar de peildatum tegen de disconteringsvoet (5,60%) 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.

De cumulatieve herwaardering bedraagt per balansdatum €0 (2023: €0).

Residential Fund Berberis (FGR) te Eindhoven

Passief

	30-6-2024	2023
	€	€
Fondsvermogen [3]		
Participatiekapitaal	17.600.000	17.600.000
Wettelijke reserve	675.973	904.991
Overige reserves	-3.950.297	-3.138.904
Onverdeeld resultaat	202.948	-560.811
	<u>14.528.624</u>	<u>14.805.276</u>

Intrinsieke waarde

	2024	2023	2022
	€	€	€
Intrinsieke waarde van het fonds einde verslagperiode	14.528.624	14.805.276	15.990.887
Aantal participaties einde verslagperiode	704	704	704
Intrinsieke waarde per participatie einde verslagperiode	<u>20.637</u>	<u>21.030</u>	<u>22.714</u>

Participatiekapitaal

	2024	2023
	€	€
Stand per 30 juni / 31 december	<u>17.600.000</u>	<u>17.600.000</u>

Het Fonds heeft op 1 mei 2020 1.500 Participaties van €5.000 uitgegeven als tussenfunding en op 23 december 2020 deze Participaties ingekocht. Gelijkzeitig zijn er 704 Participaties uitgegeven van €25.000 per Participatie.

Wettelijke reserve

	2024	2023
	€	€
Stand per 1 januari	904.991	1.363.027
Mutatie	-229.018	-458.036
Stand per 30 juni / 31 december	<u>675.973</u>	<u>904.991</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.

Residential Fund Berberis (FGR) te Eindhoven

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	-3.138.904	-2.760.587
Bestemming resultaat vorig boekjaar	-560.811	-211.553
Uitkering participanten	-479.600	-624.800
Mutatie wettelijke reserve	<u>229.018</u>	<u>458.036</u>
Stand per 30 juni / 31 december	<u><u>-3.950.297</u></u>	<u><u>-3.138.904</u></u>

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

Onverdeeld resultaat

Stand per 1 januari	-560.811	-211.553
Resultaat boekjaar	202.948	-560.811
Bestemming resultaat vorig boekjaar	<u>560.811</u>	<u>211.553</u>
Stand per 30 juni / 31 december	<u><u>202.948</u></u>	<u><u>-560.811</u></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
i: www.hollandimmogroup.nl

