

HALFJAARCIJFERS 2024

IMMO
HUURWONINGFONDS 5

IMMO
HOLLAND IMMO GROUP

**IMMO HUURWONINGFONDS 5 (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 van 1 januari tot en met 30 juni 2024	5
1.3	Toelichting op de balans	6

1. HALFJAARCIJFERS

IMMO Huurwoningfonds 5 (FGR) te Eindhoven

1.1 Balans per 30 juni 2024

(Voor resultaatbestemming)

Actief	30 juni 2024		31 december 2023	
	€	€	€	€
Immateriële vaste activa				
[1] Kosten van oprichting en uitgifte van participaties	<u>1.036.777</u>	1.036.777	<u>1.333.905</u>	1.333.905
Beleggingen				
[2] Terreinen en gebouwen	<u>32.895.000</u>	32.895.000	<u>32.895.000</u>	32.895.000
Vorderingen				
Handelsdebiteuren	18.969		15.654	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	419		3.032	
Overige vorderingen	6.080		7.227	
Overlopende activa	<u>32.388</u>	57.856	<u>9.711</u>	35.624
Overige activa				
Liquide middelen	<u>1.067.608</u>	1.067.608	<u>843.210</u>	843.210
		<u><u>35.057.241</u></u>		<u><u>35.107.739</u></u>

IMMO Huurwoningfonds 5 (FGR) te Eindhoven

1.1 Balans per 30 juni 2024

(Voor resultaatbestemming)

Passief	30 juni 2024		31 december 2023	
	€	€	€	€
Fondsvermogen				
Participatiekapitaal	16.655.000		16.655.000	
Herwaarderingsreserve	2.096.122		2.096.122	
Wettelijke reserve	1.036.777		1.333.905	
Overige reserves	-4.668.521		-3.610.329	
Onverdeeld resultaat	135.306		-1.355.320	
		15.254.684		15.119.378
Langlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	19.422.834		19.406.794	
		19.422.834		19.406.794
Kortlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	3.000		9.173	
Crediteuren	13.057		28.555	
Belastingen	2.450		2.452	
Overige schulden	350.110		535.220	
Overlopende passiva	11.106		6.167	
		379.723		581.567
		35.057.241		35.107.739

IMMO Huurwoningfonds 5 (FGR) te Eindhoven

1.2 Winst-en-verliesrekening van 1 januari tot en met 30 juni 2024

	1 januari t/m 30 juni 2024		2023	
	€	€	€	€
Opbrengsten uit beleggingen				
- in terreinen en gebouwen	835.030		1.641.785	
- in andere beleggingen	6.532		5.733	
- opbrengsten uit doorbelaste kosten	6.125		63.874	
		847.687		1.711.392
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen				
- in terreinen en gebouwen		-		-1.691.941
Som der bedrijfsopbrengsten		847.687		19.451
Kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten	6.125		63.874	
Afschrijvingen immateriële vaste activa	297.128		594.256	
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	191.164		280.602	
Beheerskosten en rentelasten	217.964		436.039	
Som der bedrijfslasten		712.381		1.374.771
Resultaat		135.306		-1.355.320

IMMO Huurwoningfonds 5 (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	2.971.281	2.971.281
Cumulatieve afschrijvingen	-1.934.504	-1.637.376
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	<u>1.036.777</u>	<u>1.333.905</u>
Boekwaarde per 1 januari	1.333.905	1.928.161
Afschrijvingen huidig boekjaar	-297.128	-594.256
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	<u>1.036.777</u>	<u>1.333.905</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	32.895.000	34.585.000
Investerings	-	1.941
Herwaarderingen	-	-1.691.941
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	<u>32.895.000</u>	<u>32.895.000</u>

De terreinen en gebouwen zijn bezwaard met een recht van eerste hypotheek ten gunste van Berlin Hyp AG.

IMMO Huurwoningfonds 5 (FGR) te Eindhoven

IMMO Huurwoningfonds 5 belegt in twee objecten, bestaande uit een transformatieproject met 58 appartementen, een commerciële ruimte en 54 parkeerplaatsen genaamd 'Volt' dat is gelegen in Dordrecht en een nieuwbouwproject (en een gedeeltelijke transformatie) van 67 appartementen en 19 parkeerplaatsen genaamd 'De Merchant' dat is gelegen in Tilburg.

De koopprijs van het vastgoed en de kosten voor herontwikkeling bedroegen €30.795.402. De reële waarde (marktwaaarde) van beleggingen in terreinen en gebouwen per 31 december 2023 bedraagt €32.895.000 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 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. In 2022 is een hertaxatie uitgevoerd. 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 (6,41%/5,29% voor 'Volt' resp. 'De Merchant'). Alle kasstromen en de eindwaarde worden contant gemaakt naar de peildatum tegen de disconteringsvoet (5,45%/4,45%) en bij elkaar opgeteld om te komen tot de marktwaaarde vrij op naam. De marktwaaarde 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:

IMMO Huurwoningfonds 5 (FGR) te Eindhoven

- Hardcore-rendement: het hardcorerendement wordt gebruikt om de veronderstelde meest zekere netto 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 6,35%;
- 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 6,35%;
- 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 6,35%.

De cumulatieve herwaardering bedraagt per balansdatum €2.096.122 (2023: €2.096.122).

IMMO Huurwoningfonds 5 (FGR) te Eindhoven

Passief

	<u>30-6-2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
Fondsvermogen [3]		
Participatiekapitaal	16.655.000	16.655.000
Herwaarderingsreserve	2.096.122	2.096.122
Wettelijke reserve	1.036.777	1.333.905
Overige reserves	-4.668.521	-3.610.329
Onverdeeld resultaat	135.306	-1.355.320
	<u>15.254.684</u>	<u>15.119.378</u>

Meerjarenoverzicht

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€	€
Intrinsieke waarde van het fonds einde verslagperiode	15.254.684	15.119.378	17.294.957
Aantal participaties	3.331	3.331	3.331
Intrinsieke waarde per participatie einde verslagperiode	<u>4.580</u>	<u>4.539</u>	<u>5.192</u>

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
Participatiekapitaal		
Stand per 30 juni / 31 december	<u>16.655.000</u>	<u>16.655.000</u>

Het participatiekapitaal van de Participanten bestaat uit 3.331 Participaties van €5.000 elk.

Herwaarderingsreserve

Stand per 1 januari	2.096.122	3.788.063
Mutatie	-	-1.691.941
Stand per 30 juni / 31 december	<u>2.096.122</u>	<u>2.096.122</u>

Wettelijke reserve

Stand per 1 januari	1.333.905	1.928.161
Mutatie	-297.128	-594.256
Stand per 30 juni / 31 december	<u>1.036.777</u>	<u>1.333.905</u>

IMMO Huurwoningfonds 5 (FGR) te Eindhoven

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	-3.610.329	-8.103.857
Resultaatbestemming	-1.355.320	3.027.590
Uitkeringen	-	-820.259
Mutatie wettelijke reserve	297.128	594.256
Mutatie herwaarderingsreserve	-	1.691.941
Stand per 30 juni / 31 december	<u>-4.668.521</u>	<u>-3.610.329</u>

Toelichting overige reserves

	Uitkeringen aan Participanten	Mutatie reserves	Resultaat	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari	-2.306.718	-3.430.027	2.126.416	-3.610.329
Uitkeringen	-	-	-	-
Mutatie herwaardering	-	-	-	-
Mutatie wettelijke reserve	-	297.128	-	297.128
Bestemming resultaat	-	-	-1.355.320	-1.355.320
Stand per 30 juni	<u>-2.306.718</u>	<u>-3.132.899</u>	<u>771.096</u>	<u>-4.668.521</u>

In de leningsovereenkomst met Berlin Hyp zijn financiële convenanten overeengekomen, waaraan het fonds gedurende de looptijd van de hypotheeklening moet voldoen. Zo is onder meer afgesproken dat de verhouding tussen de hoogte van de lening en de taxatiewaarde van de vastgoedportefeuille (loan to value of LTV) niet meer dan 60,0% mag bedragen. Indien de LTV boven 60,0% uitkomt mag het fonds niet tot uitkering aan de participanten overgaan en dient het exploitatieresultaat op een geblokkeerde rekening (de Deposit Account) te worden gestort, totdat de LTV maximaal 60,0% bedraagt.

Per 14 februari 2024 zijn beide objecten van het fonds in opdracht van Berlin Hyp getaxeerd. Op grond van deze taxatie bedroeg de LTV per datum taxatie (14 februari 2024) 62,5%, hetgeen betekende dat het fonds niet aan de met Berlin Hyp in de leningsovereenkomst overeengekomen financiële conventen voldeed. Om weer te voldoen aan een LTV van maximaal 60,0%, diende een bedrag van in totaal € 800.000 op de Deposit Account gestort te worden. Tot die tijd mocht het fonds geen uitkeringen aan haar participanten doen.

Beide objecten zijn inmiddels opnieuw getaxeerd en de taxatierapporten zijn door de taxateur voorgelegd aan Berlin Hyp (als opdrachtgever). Op 24 juli jl. heeft Berlin Hyp akkoord gegeven, waarna de taxateur de rapporten heeft gefinaliseerd. Op basis van de nieuwe taxatie van de objecten bedroeg de LTV 58,5%, hetgeen betekende dat het fonds weer aan de overeengekomen financiële convenanten voldeed. Als gevolg daarvan zijn de gelden op de Deposit Account vrijgevallen en zijn in augustus de ingehouden kwartaaluitkeringen over het eerste en het tweede kwartaal van 2024 alsnog uitgekeerd.

IMMO Huurwoningfonds 5 (FGR) te Eindhoven

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
Onverdeeld resultaat		
Stand per 1 januari	-1.355.320	3.027.590
Resultaat verslagperiode	135.306	-1.355.320
Bestemming resultaat vorige verslagperiode	1.355.320	-3.027.590
Stand per 30 juni / 31 december	<u>135.306</u>	<u>-1.355.320</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

