

HALFJAARCIJFERS 2019

IMMO
ZORGWONINGFONDS

IMMO
HOLLAND IMMO GROUP

**IMMO ZORGWONINGFONDS (FGR)
EINDHOVEN**

Halfjaarcijfers per 30 juni 2019

Geen accountantscontrole toegepast

INHOUDSOPGAVE

Pagina

1.	Halfjaarcijfers	
1.1	Balans per 30 juni 2019	3
1.2	Winst-en-verliesrekening over de periode 1 januari 2019 tot en met 30 juni 2019	5
1.3	Toelichting op de halfjaarcijfers	6
1.4	Toelichting op de balans	18

1. HALFJAARCIJFERS

IMMO Zorgwoningfonds (FGR) te Eindhoven

1.1 Balans per 30 juni 2019

(Voor resultaatbestemming)

Actief	30 juni 2019		31 december 2018	
	€	€	€	€
Immateriële vaste activa				
[1]				
Kosten van oprichting en uitgifte van participaties	<u>1.650.975</u>	1.650.975	<u>1.861.898</u>	1.861.898
Beleggingen				
[2]				
Terreinen en gebouwen	<u>26.295.000</u>	26.295.000	<u>26.295.000</u>	26.295.000
Vorderingen				
Handelsdebiteuren	153.900		3.791	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	<u>100</u>	154.000	<u>2.250</u>	6.041
Overige activa				
Liquide middelen	<u>587.890</u>	587.890	<u>568.287</u>	568.287
		<u>28.687.865</u>		<u>28.731.226</u>

IMMO Zorgwoningfonds (FGR) te Eindhoven

1.1 Balans per 30 juni 2019

(Voor resultaatbestemming)

Passief	30 juni 2019		31 december 2018	
	€	€	€	€
Fondsvermogen				
[3] Participatiekapitaal	14.555.000		14.555.000	
Wettelijke reserve	1.650.975		1.861.898	
Overige reserves	-2.812.943		-2.282.974	
Onverdeeld resultaat	<u>197.797</u>		<u>-377.016</u>	
		13.590.829		13.756.908
Langlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	<u>14.315.871</u>		<u>14.385.262</u>	
		14.315.871		14.385.262
Kortlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	231.844		212.273	
Crediteuren	7.361		2.477	
Overige schulden	219.023		231.544	
Overlopende passiva	<u>322.937</u>		<u>142.762</u>	
		781.165		589.056
		<u>28.687.865</u>		<u>28.731.226</u>

IMMO Zorgwoningfonds (FGR) te Eindhoven

1.2 Winst-en-verliesrekening over de periode 1 januari 2019 tot en met 30 juni 2019

	1 januari t/m 30 juni 2019		1 juni t/m 31 december 2018	
	€	€	€	€
Opbrengsten uit beleggingen				
In terreinen en gebouwen				
- huuropbrengsten	689.079		788.112	
- omzet doorbelaste kosten	35.695		9.719	
		724.774		797.831
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen				
- in terreinen en gebouwen	-		-575.000	
		-		-575.000
Som der bedrijfsopbrengsten		724.774		222.831
Kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten		35.695		9.719
		689.079		213.112
Afschrijvingen immateriële vaste activa	210.923		247.329	
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	16.140		32.126	
Beheerskosten en rentelasten	264.219		310.673	
Som der bedrijfslasten		491.282		590.128
Resultaat		197.797		-377.016

IMMO Zorgwoningfonds (FGR) te Eindhoven

1.3 Toelichting op de halfjaarcijfers

ALGEMEEN

Toegepaste standaarden

De halfjaarcijfers zijn opgesteld in overeenstemming met Titel 9 van Boek 2 van het Nederlands Burgerlijk Wetboek (BW) en de Wet op het financieel toezicht (Wft). De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gebaseerd op historische kosten, tenzij anders vermeld.

Naam, duur en zetel

Het Fonds draagt de naam 'IMMO Zorgwoningfonds (FGR)', is met ingang van 1 juni 2018, de dag waarop de participaties zijn uitgegeven, aangegaan voor onbepaalde tijd en houdt kantoor te Eindhoven. Feitelijke vestigingsplaats is Flight Forum 154, 5657 DD te Eindhoven.

Doel van het Fonds

Het Fonds heeft ten doel het verkrijgen van voordelen voor de Participanten door het voor gemene rekening beleggen van gelden in het object, alsmede al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, in de ruimste zin van het woord.

Datum oprichting en boekjaar

Het Fonds is opgericht op 1 juni 2018. Het eerste boekjaar loopt van 1 juni 2018 tot en met 31 december 2018. Vanaf 2019 is het boekjaar gelijk aan een kalenderjaar.

Belegging

De belegging betreft een drietal particuliere zorgwoningcomplexen, gelegen in Gouda, Brummen en Warnsveld, van in totaal 77 appartementen met bijbehorende algemene ruimten, buitenruimte en parkeerplaatsen.

IMMO Zorgwoningfonds (FGR) te Eindhoven

Rechtsvorm

Het Fonds is een volledig transparant fonds voor gemene rekening dat niet is onderworpen aan de Nederlandse vennootschapsbelasting, inkomstenbelasting en dividendbelasting.

Het Fonds is een overeenkomst van eigen, bijzondere aard (pactum sui generis) tussen elke Participant afzonderlijk, de Beheerder en Stichting IMMO Zorgwoningfonds, die wordt beheerst door de Fondsvoorwaarden. Onverminderd het bepaalde omtrent (besluitvorming in) de vergadering, scheppen de Fondsvoorwaarden geen verbintenissen tussen de Participanten onderling, en de Participanten beogen nadrukkelijk geen onderlinge samenwerking of een gemeenschap als bedoeld in titel 7 Boek 3 Burgerlijk Wetboek aan te gaan. Het Fonds is geen personenvennootschap en evenmin een rechtspersoon. De activa en passiva worden gehouden door de Bewaarder voor rekening en risico van het Fonds.

Beheer en beheerder

Holland Immo Group Beheer B.V. treedt op als Beheerder in de zin van artikel 1.1 van de Wet op het financieel toezicht. De fondsvoorwaarden zijn ongewijzigd gebleven. De Beheerder is verantwoordelijk voor de uitvoering van het beheer van het fondsvermogen overeenkomstig het beleggingsbeleid en het voeren van de participanten- en financiële administratie. De Beheerder beschikt over een vergunning van de toezichthouder conform artikel 2:65, lid 1a, Wft en is opgenomen in het register als bijgehouden door de Autoriteit Financiële Markten (AFM).

In de Fondsvoorwaarden is een aantal werkzaamheden aan de Beheerder opgedragen, waaronder het uitvoeren van het beleggingsbeleid van het Fonds, het onderhouden van contacten met en informeren van Participanten, Stichting IMMO Zorgwoningfonds, de Bewaarder en toezichthouders als de AFM, organiseren van de vergadering van Participanten en het verzorgen van de financiële verslaglegging. In de Beheerovereenkomst is verder bepaald dat de Beheerder, als enige statutaire bestuurder van het Fonds, bevoegd is het Fonds te vertegenwoordigen.

Verder behoort tot de beheertaak van de Beheerder om, gezamenlijk met de Stichting, zorg te dragen voor de koop (en verwerving) en verkoop (en vervreemding) van de objecten. Voor de verkoop van de objecten is de goedkeuring van de vergadering van participanten vereist.

Bij het beheer van het Fonds zal de Beheerder in het belang van de Participanten handelen. De Beheerder heeft zijn werkzaamheden niet uitbesteed aan derden.

IMMO Zorgwoningfonds (FGR) te Eindhoven

Stichting en Bewaring

Stichting IMMO Zorgwoningfonds is de juridisch eigenaar van de activa van het Fonds en is belast met de bewaring van de activa van het Fonds. Ook ten aanzien van de hypotheek is de Stichting als schuldenaar (namens het Fonds) geregistreerd.

De Beheerder en de Stichting zijn juridisch onafhankelijk van elkaar.

In het kader van de bewaring door de Stichting staan alle rechten en verplichtingen met betrekking tot het Fonds op naam van de Stichting, maar komen ze voor rekening en risico van de Participanten.

Bewaarder (AIFMD)

De Bewaarder van het Fonds is TCS Depositary B.V. uit Maarsbergen en houdt toezicht op het Fonds en de Beheerder.

De belangrijkste taak van de Bewaarder is om namens het Fonds de bewaarderstaken waarnaar wordt verwezen in artikel 4:37f van de Wft uit te voeren. De Bewaarder is jegens het Fonds en de Participanten aansprakelijk voor het verlies van financiële instrumenten die hij of een derde partij aan wie hij de bewaring heeft uitbesteed, in bewaring heeft genomen. In het Prospectus zijn de taken, de verantwoordelijkheden en de aansprakelijkheid van de Bewaarder verder toegelicht.

Op grond van de gesloten overeenkomst van bewaring met de Beheerder draagt de Bewaarder zorg voor onder meer het:

- verifiëren dat de door de Participanten betaalde uitgifteprijs voor de aan hen uitgegeven Participaties zijn ontvangen op een bankrekening van de Stichting;
- verifiëren dat alle gelden die behoren tot de activa van het Fonds worden aangehouden op een bankrekening van de Stichting;
- monitoren van de betalingen en ontvangsten van gelden die behoren tot de activa van het Fonds en de aansluiting van die betalingen en ontvangsten op de boekhouding die voor het Fonds wordt gevoerd;
- verifiëren dat bedoelde ontvangsten tijdig plaatsvinden;
- verifiëren dat uitkeringen aan de Participanten in overeenstemming zijn met de Fondsvoorwaarden;
- verifiëren dat de activa van het Fonds op naam staan van de Stichting; en
- verifiëren dat de waardering van het vermogen van het Fonds plaatsvindt conform het bepaalde in de Fondsvoorwaarden en de toepasselijke wettelijke bepalingen.

Het overeengekomen bewaarloon van TCS Depositary B.V. bedraagt €7.405 (inclusief niet-verrekenbare BTW) op jaarbasis en wordt jaarlijks geïndexeerd.

Alle transacties zijn met gelieerde partijen uitgevoerd en hebben plaatsgevonden tegen marktconforme tarieven.

IMMO Zorgwoningfonds (FGR) te Eindhoven

Participatiekapitaal

Het Fonds heeft op 1 juni 2018 2911 Participaties uitgegeven tegen een uitgifteprijs van €5.000 per participatie. Participaties luiden op naam. Er zijn geen participatiebewijzen uitgegeven. Het participatiekapitaal bedraagt derhalve in totaal €14.555.000. Een Participant kan niet gehouden worden meer bij te dragen dan de uitgifteprijs van zijn Participaties.

Fiscale transparantie van het Fonds

Volgens de Fondsvoorwaarden kunnen Participaties uitsluitend worden vervreemd en overgedragen aan het Fonds zelf. Op grond hiervan wordt het Fonds aangemerkt als een transparant fonds voor de heffing van de inkomstenbelasting en vennootschapsbelasting als ook de dividendbelasting. Deze fiscale transparantie houdt in dat de bezittingen en schulden, alsmede de baten en lasten van het Fonds, worden toegerekend aan de Participanten naar rato van hun winstaandeel in het Fonds, dat correspondeert met hun kapitaalbreng in het Fonds. Als gevolg daarvan worden de door het Fonds behaalde resultaten niet bij het Fonds zelf, maar rechtstreeks bij de Participanten in de heffing van inkomstenbelasting of vennootschapsbelasting betrokken.

Continuïteit

Deze halfjaarcijfers zijn opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

GRONDSLAGEN VOOR DE BALANSWAARDERING EN DE RESULTAATBEPALING

Algemeen

Voor zover niet anders is vermeld, worden activa en passiva opgenomen tegen historische kosten.

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar het Fonds zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een verplichting wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Baten worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

IMMO Zorgwoningfonds (FGR) te Eindhoven

Indien een transactie ertoe leidt dat nagenoeg alle of alle toekomstige economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot een actief of verplichting aan een derde zijn overgedragen, wordt het actief of de verplichting niet langer in de balans opgenomen. Verder worden activa en verplichtingen niet meer in de balans opgenomen vanaf het tijdstip waarop niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden van waarschijnlijkheid van de toekomstige economische voordelen en/of betrouwbaarheid van de bepaling van de waarde.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengsten worden verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de beleggingen zijn overgedragen aan de koper.

De halfjaarcijfers worden gepresenteerd in euro's, de functionele valuta van het Fonds.

Gebruik van schattingen

De opstelling van de halfjaarcijfers vereist dat het management oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

De grondslagen met betrekking tot de waardering van vastgoedbeleggingen en financiële instrumenten op reële waarde zijn naar de mening van het management het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen schattingen en veronderstellingen. Voor de waardering van vastgoedbeleggingen en financiële instrumenten wordt gebruik gemaakt van onafhankelijke externe partijen.

Voor de waardering van het vastgoed in de halfjaarcijfers wordt de reële waarde gehanteerd. Om een inschatting van de reële waarde te maken wordt gebruik gemaakt van taxaties. De vraag is binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de waarde.

IMMO Zorgwoningfonds (FGR) te Eindhoven

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten investeringen in aandelen en obligaties, handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, handelsschulden en overige te betalen posten. In de halfjaarcijfers zijn de volgende categorieën financiële instrumenten opgenomen: overige vorderingen, langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen.

Financiële instrumenten worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien echter financiële instrumenten bij de vervolgwaardering worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, worden direct toerekenbare transactiekosten direct verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Bepaling reële waarde:

De reële waarde van een financieel instrument is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en van elkaar onafhankelijk zijn.

- De reële waarde van niet-beursgenoteerde financiële instrumenten wordt bepaald door de verwachte kasstromen contant te maken tegen een disconteringsvoet die gelijk is aan de geldende risicovrije marktrente voor de resterende looptijd vermeerderd met krediet- en liquiditeitopslagen.
- De reële waarde van derivaten waarbij collateral wordt uitgewisseld, wordt bepaald door het contant maken van de kasstromen aan de hand van de (Eonia) swapcurve, omdat door de uitwisseling het krediet- en liquiditeitsrisico wordt gemitigeerd.
- De reële waarde van derivaten waarbij geen collateral wordt uitgewisseld, wordt bepaald door het contant maken van de kasstromen aan de hand van de relevante swapcurve vermeerderd met krediet- en liquiditeitopslagen.

Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

Verstreckte leningen en overige vorderingen

Verstreckte leningen en overige vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindering- verliezen.

IMMO Zorgwoningfonds (FGR) te Eindhoven

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode.

De aflossingsverplichtingen voor het komend jaar van de langlopende schulden worden opgenomen onder kortlopende schulden.

Afgeleide financiële instrumenten

Na eerste opname worden afgeleide financiële instrumenten gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde, tenzij hedge accounting onder het kostprijs hedgemodel wordt toegepast.

Hedge accounting

Het Fonds maakt gebruik van interest rate swaps om het renterisico op langlopende schulden aan kredietinstellingen te beheersen. Het Fonds past kostprijs hedge accounting toe. Als onderdeel van de toepassing van kostprijs hedge accounting vindt, zolang het afgeleide instrument betrekking heeft op afdekking van het specifieke risico van een toekomstige transactie die naar verwachting zal plaatsvinden, geen herwaardering van dit instrument plaats. Zodra de verwachte toekomstige transactie leidt tot verantwoording in de winst-en-verliesrekening, wordt de met het afgeleide instrument samenhangende winst of het met het afgeleide instrument samenhangende verlies in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Indien de afgedekte positie van een verwachte toekomstige transactie leidt tot de opname in de balans van een niet-financieel actief of een niet-financiële verplichting wordt de kostprijs van dit actief aangepast met de afdekkingsresultaten die nog niet in de winst-en-verliesrekening zijn verwerkt.

Indien afgeleide instrumenten aflopen of worden verkocht, wordt de cumulatieve winst of het cumulatieve verlies dat tot dat moment nog niet in de winst-en-verliesrekening was verwerkt, als overlopende post in de balans opgenomen, totdat de afgedekte transacties plaatsvinden. Indien de transacties naar verwachting niet meer plaatsvinden, wordt de cumulatieve winst of het cumulatieve verlies overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening. Indien afgeleide instrumenten niet langer voldoen aan de voorwaarden voor hedge accounting, maar het financiële instrument niet wordt verkocht, wordt ook de hedge accounting beëindigd. De vervolgwwaardering van het financiële instrument is dan tegen kostprijs of lagere marktwaarde.

Voorwaarden aan hedge accounting

Het Fonds documenteert de hedgerelaties in generieke hedgedocumentatie en toetst periodiek de effectiviteit van de hedgerelaties door vast te stellen dat er sprake is van een effectieve hedge respectievelijk dat er geen sprake is van overhedges. De effectiviteitstest vindt plaats door vergelijking van de kritische kenmerken van het afdekkingsinstrument met de afgedekte positie. Indien sprake is van een overhedge wordt de hiermee samenhangende waarde op basis van kostprijs of lagere marktwaarde direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

IMMO Zorgwoningfonds (FGR) te Eindhoven

Het Fonds bepaalt op elke balansdatum de mate van ineffectiviteit van de combinatie van het hedgeinstrument en de afgedekte positie (de hedgerelatie). De mate van ineffectiviteit van de hedgerelatie wordt vastgesteld door het vergelijken van de kritische kenmerken van het hedge instrument en de afgedekte positie in de hedgerelatie. Het Fonds hanteert voor deze vergelijking de volgende kritische kenmerken:

- Omvang
- Looptijd
- Afgedekt risico
- Wijze van afrekening van het hedge instrument en afgedekte positie.

Indien de kritische kenmerken, beoordeeld in de context van de hedgerelatie, aan elkaar gelijk zijn of zijn geweest, is geen sprake (geweest) van ineffectiviteit. Indien de kritische kenmerken, beoordeeld in de context van de hedgerelatie, niet aan elkaar gelijk zijn of zijn geweest, is sprake (geweest) van ineffectiviteit. In dat geval wordt de mate van ineffectiviteit vastgesteld door de verandering in reële waarde van het hedge instrument te vergelijken met de verandering in reële waarde van de afgedekte positie. Indien op deze wijze per balansdatum vanaf het eerste verwerkingsmoment van het hedge instrument in de halfjaarcijfers de hedgerelatie in een verlies resulteert, wordt deze ineffectiviteit (het verlies) in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd op het bedrag van de bestede kosten, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De jaarlijkse afschrijvingen bedragen een vast percentage van de bestede kosten, rekening houdend met een eventuele restwaarde.

Afschrijvingspercentages:

Kosten oprichting en uitgifte van participaties	20 %
---	------

De onder de geactiveerde kosten van oprichting en uitgifte van participaties verantwoorde oprichtingskosten omvatten de eenmalige kosten samenhangend met de oprichting van het Fonds, zoals de transactiekosten van de levering, de vergoeding van kosten van de Initiatiefnemer, marketingkosten en kosten van adviseurs. Deze kosten worden vanaf oprichtingsdatum evenredig in vijf jaren ten laste gebracht van het resultaat.

IMMO Zorgwoningfonds (FGR) te Eindhoven

Beleggingen

De eerste waardering van vastgoedbeleggingen is tegen de verkrijgingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom van de beleggingen en alle direct toe te rekenen uitgaven zoals juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten.

De uitgaven na eerste verwerking van een vastgoedbelegging worden geactiveerd als het waarschijnlijk is dat de uitgaven zullen leiden tot een toename van de verwachte toekomstige economische voordelen. Alle overige uitgaven worden verantwoord als kosten in de winst- en verliesrekening in de periode dat ze zich voordoen.

De vastgoedobjecten van het fonds worden na eerste waardering gewaardeerd op reële waarde (marktwaarde). Onder reële waarde wordt in dit verband verstaan: de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat, conditie: “kosten koper” bij verkoop aan ter zake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk van elkaar zijn.

Bij de bepaling van deze waarde wordt onder meer rekening gehouden met verschillen tussen markthuur en contractuele huur, exploitatiekosten, leegstand, de verkoopkosten, de staat van onderhoud en verwachte toekomstige ontwikkelingen. De reële waarde van de vastgoedportefeuille wordt jaarlijks vastgesteld door middel van externe taxaties. Bij de keuze van externe taxateurs worden reputatie, onafhankelijkheid, relevante ervaring met de locatie en het type vastgoedobject in aanmerking genomen.

Veronderstelling met betrekking tot vastgoedbeleggingen in exploitatie zijn in meer detail weergegeven in de toelichting op de balanspost beleggingen.

Winsten en verliezen die voortvloeien uit de verkoop van beleggingen direct in vastgoed worden bepaald als het verschil tussen de netto-opbrengst bij verkoop en de laatst gepubliceerde boekwaarde van de specifieke vastgoedobjecten en worden verantwoord in de periode waarin de verkoop plaatsvindt.

Voor de cumulatieve herwaardering van het vastgoed wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

IMMO Zorgwoningfonds (FGR) te Eindhoven

Liquide middelen

De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde en staan, voor zover niet anders vermeld, ter vrije beschikking van de onderneming. Het betreffen de direct opeisbare vorderingen op kredietinstellingen.

Fondsvermogen

Financiële instrumenten, die de juridische vorm hebben van eigenvermogensinstrumenten, worden gepresenteerd onder het Fondsvermogen. Uitkeringen aan houders van deze instrumenten worden in mindering op het Fondsvermogen gebracht na aftrek van eventueel hiermee verband houdend voordeel uit hoofde van belasting naar de winst.

Financiële instrumenten, die de juridische vorm hebben van een financiële verplichting, worden gepresenteerd onder schulden.

Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten.

Herwaarderingsreserve

Waardemutaties van vastgoedbeleggingen die worden gewaardeerd tegen actuele waarde worden onmiddellijk in het resultaat verwerkt. Daarnaast wordt voor activa met een positieve herwaardering een herwaarderingsreserve gevormd ten laste van de overige reserves.

De herwaarderingsreserve is gelijk aan het verschil tussen de boekwaarde van de verkrijgings- of de vervaardigingsprijs en de reële waarde. De daarbij gebruikte verkrijgings- of vervaardigingsprijs is de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Als een actief wordt vervreemd, valt een eventueel aanwezige herwaarderingsreserve met betrekking tot dat actief vrij ten gunste van de overige reserves. Bij de bepaling van de herwaarderingsreserve is geen bedrag voor latente belastingverplichtingen in mindering gebracht, omdat het Fonds geen vennootschapsbelasting is verschuldigd.

Langlopende en kortlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

IMMO Zorgwoningfonds (FGR) te Eindhoven

Saldering

Een financieel actief en een financieel passief worden gesaldeerd en als nettobedrag in de balans opgenomen indien sprake is van een wettelijke of contractuele bevoegdheid om het actief en de verplichting gesaldeerd en gelijktijdig af te wikkelen en bovendien de intentie bestaat om de posten op deze wijze af te wikkelen. De met gesaldeerd opgenomen financiële activa en passiva samenhangende rentebaten en rentelasten worden eveneens gesaldeerd opgenomen.

Opbrengstverantwoording

Omzet wordt alleen verantwoord als er een redelijke zekerheid bestaat dat toekomstige voordelen naar het Fonds zullen toevloeien en dat deze voordelen betrouwbaar kunnen worden geschat.

Opbrengsten uit beleggingen

Hieronder worden verstaan huuropbrengsten, exclusief BTW, uit vastgoedbeleggingen, alsmede de rentebaten uit tegoeden bij bankiers.

Huuropbrengsten uit vastgoedbeleggingen worden lineair in de winst-en-verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst. Vergoedingen verstrekt als stimulering voor het sluiten van huurovereenkomsten worden als integraal deel van de totale huur-inkomsten verwerkt.

Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

Gerealiseerde waardeveranderingen omvatten het nog niet in eerdere jaren in de winst-en-verliesrekening verantwoorde gedeelte van het verschil tussen de aankoopprijs en de verkoopprijs onder aftrek van verkoopkosten. De belangrijkste risico's met betrekking tot verkoop van vastgoed worden geacht te zijn overgedragen op het moment van notarieel transport.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

Hieronder wordt verstaan de waardeverandering gedurende het boekjaar van het niet verkochte onroerend goed van de vastgoedportefeuille.

Lasten in verband met het beheer van beleggingen

Hieronder zijn begrepen de direct aan de beleggingsopbrengsten toerekenbare kosten.

IMMO Zorgwoningfonds (FGR) te Eindhoven

Beheerkosten en rentelasten

Hieronder worden verstaan beheervergoedingen, publiciteitskosten en op de verslagperiode betrekking hebbende rentelasten van ontvangen leningen. Daarnaast worden hieronder verantwoord de transactiekosten samenhangend met de financiering van het Fonds. Deze transactiekosten worden lineair ten laste van het resultaat gebracht gedurende de looptijd van de lening.

Afschrijvingen

Deze geactiveerde kosten van oprichting en uitgifte van participaties (immateriële vaste activa) worden vanaf oprichtingsdatum evenredig in vijf jaren afgeschreven.

IMMO Zorgwoningfonds (FGR) te Eindhoven

1.4 Toelichting op de balans

Actief

Beleggingen

Immateriële vaste activa [1]

Het verloop van de immateriële vaste activa wordt als volgt weergegeven:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari / 1 juni	1.861.898	-
Kosten van oprichting en uitgifte van participaties d.d. 1 juni 2018	-	2.109.227
Afschrijvingen huidig boekjaar	-210.923	-247.329
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	<u>1.650.975</u>	<u>1.861.898</u>

De kosten van oprichting en uitgifte van participaties d.d. 1 juni 2018 worden in vijf jaren afgeschreven. De afschrijvingen bedragen per 30 juni 2019 cumulatief €458.252. De geactiveerde kosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<u>€</u>
- structureringsvergoeding	1.141.975
- selectie- en acquisitiekosten	403.050
- marketingkosten	144.488
- kosten due diligence	44.650
- oprichtingskosten	9.000
- niet-verrekenbare BTW	366.064
	<u>2.109.227</u>
Cumulatieve afschrijvingen	-458.252
Boekwaarde per 30 juni 2019	<u>1.650.975</u>

IMMO Zorgwoningfonds (FGR) te Eindhoven

Terreinen en gebouwen [2]

Het verloop van de beleggingen wordt als volgt weergegeven:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari / 1 juni	26.295.000	-
Mutatie:		
Investerings	-	26.870.000
Herwaarderingen	-	-575.000
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	<u>26.295.000</u>	<u>26.295.000</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 1 juni 2018 is verworven, bedroeg €26.870.000 vrij op naam.

De belegging betreft een drietal particuliere zorgwoningcomplexen, gelegen in Gouda, Brummen en Warnsveld, van in totaal 77 appartementen met bijbehorende algemene ruimten, buitenruimte en parkeerplaatsen.

De reële waarde van beleggingen in gebouwen en terreinen per 31 december 2018 bedraagt €26.295.000 en is vastgesteld door middel van een onafhankelijke externe taxatie. Per 30 juni 2019 heeft geen taxatie plaatsgevonden. Onder reële waarde wordt verstaan de marktwaarde, waarbij rekening wordt gehouden met verkoopkosten die ten laste van een koper komen.

De hieruit voortvloeiende lagere boekwaarde (kosten koper) ten opzichte van de aankoopprijs (vrij op naam) wordt volledig verklaard doordat in de vastgestelde reële waarde als onderdeel van de verkoopkosten rekening wordt gehouden met 6% overdrachtsbelasting en 1% aankoopkosten in totaal ten bedrage van €1.845.000. De bij de boekwaarde op 31 december 2018 behorende waarde vrij op naam komt volgens deze taxatie met €28.140.000 hoger uit dan de oorspronkelijke taxatiewaarde bij aankoop (€26.940.000 vrij op naam).

De taxatie is uitgevoerd door CBRE Valuation Advisory B.V. te Amsterdam en gebaseerd op de taxatierichtlijnen van RICS Appraisal and Valuation Standards. 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 2018 heeft CBRE Valuation Advisory B.V. een markttechnische update taxatie uitgevoerd.

IMMO Zorgwoningfonds (FGR) te Eindhoven

Voor de waardering van de objecten is de Discounted Cash Flow (DCF) methode gehanteerd. De bij de Discounted Cash Flow methode gehanteerde disconteringsvoeten variëren van 6,00% tot 6,40% per object.

De som van de gekapitaliseerde waarden vormt de bruto waarde. Op deze bruto waarden worden de gekapitaliseerde kosten in mindering gebracht om tot de "Waarde vrij op naam" te komen. De "Waarde kosten koper" (Marktwaarde) wordt vervolgens berekend door op de waarde vrij op naam nog de aankoopkosten in mindering te brengen.

De cumulatieve herwaardering bedraagt per balansdatum €575.000 negatief.

IMMO Zorgwoningfonds (FGR) te Eindhoven

Passief

	<u>30 juni 2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
Fondsvermogen [3]		
Participatiekapitaal	14.555.000	14.555.000
Wettelijke reserve	1.650.975	-
Overige reserves	-2.812.943	-2.282.974
Onverdeeld resultaat	197.797	-377.016
	<u>13.590.829</u>	<u>11.895.010</u>

Meerjarenoverzicht

	<u>30 juni 2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
Intrinsieke waarde van het beleggingsfonds	13.590.829	11.895.010
Aantal participaties	2.911	2.911
Intrinsieke waarde per participatie	<u>4.669</u>	<u>4.086</u>

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
Participatiekapitaal		
Stand per 1 januari / 1 juni	14.555.000	-
Uitgifte aandelen	-	14.555.000
Stand per 30 juni / 31 december	<u>14.555.000</u>	<u>14.555.000</u>

Het participatiekapitaal van de Participanten bestaat sinds de oprichting van het Fonds uit 2.911 Participaties van €5.000 elk.

Wettelijke reserve

Stand per 1 januari / 1 juni	1.861.898	-
Mutatie bij	-	1.861.898
Mutatie af	-210.923	-
Stand per 30 juni / 31 december	<u>1.650.975</u>	<u>1.861.898</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 (FGR) te Eindhoven

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari / 1 juni	-2.282.974	-
Resultaatbestemming	-377.016	-
Winstuitkeringen	-363.876	-421.076
Mutatie wettelijke reserve	210.923	-1.861.898
Stand per 30 juni / 31 december	<u>-2.812.943</u>	<u>-2.282.974</u>

De uitkeringen aan de Participanten over 2019 bedragen tijdsevenredig 5% van het ingebrachte participatiekapitaal op jaarbasis. De uitkeringen zijn in twee termijnen, april en juli 2019, uitgekeerd.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
Onverdeeld resultaat		
Stand per 1 januari / 1 juni	-377.016	-
Resultaat boekjaar	197.797	-377.016
Bestemming resultaat vorig boekjaar	377.016	-
Stand per 30 juni / 31 december	<u>197.797</u>	<u>-377.016</u>

Eindhoven, 31 juli 2019

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

