

**IMMO ZORGWONINGFONDS 7
EINDHOVEN**

**Tussentijds financieel verslag
30 juni 2022 tot en met 31 juli 2022**

INHOUDSOPGAVE

Pagina

1. Tussentijds financieel verslag

1.1	Balans per 31 juli 2022	2
1.2	Winst-en-verliesrekening over de periode 30 juni 2022 tot en met 31 juli 2022	4
1.3	Kasstroomoverzicht over de periode 30 juni 2022 tot en met 31 juli 2022	5
1.4	Toelichting op het tussentijds financieel verslag	6
1.5	Toelichting op de balans	14
1.6	Toelichting op de winst-en-verliesrekening	19

2. Overige gegevens

2.1	Fondsvoorwaarden inzake de bestemming van het resultaat	21
2.2	Zeggenschapsrechten	21
2.3	Belangen van bestuurders	21
2.4	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	22

IMMO Zorgwoningfonds 7 te Eindhoven

1.1 Balans per 31 juli 2022

(Voor resultaatbestemming)

	31 juli 2022	
Actief	€	€
Vaste activa		
Beleggingen	[1]	
Terreinen en gebouwen	<u>17.500.000</u>	17.500.000
Vlottende activa		
Vorderingen	[2]	
Handelsdebiteuren	95.000	
Vorderingen op verbonden partijen	245.548	
Overlopende activa	<u>2.704</u>	343.252
Overige activa	[3]	
Liquide middelen	<u>68.136</u>	68.136
		<u><u>17.911.388</u></u>

IMMO Zorgwoningfonds 7 te Eindhoven

1.1 Balans per 31 juli 2022

(Voor resultaatbestemming)

Passief	31 juli 2022	
	€	€
Fondsvermogen	[4]	
Onverdeeld resultaat	<u>-1.444.988</u>	-1.444.988
Langlopende schulden	[5]	
Overige schulden	<u>95.000</u>	95.000
Kortlopende schulden	[6]	
Schulden aan participanten	19.257.160	
Overige schulden	<u>4.216</u>	19.261.376
		<u><u>17.911.388</u></u>

IMMO Zorgwoningfonds 7 te Eindhoven

1.2 Winst-en-verliesrekening over de periode 30 juni 2022 tot en met 31 juli 2022

	30-6-2022 t/m 31-7-2022	
	€	€
Opbrengsten uit beleggingen	[7]	
- in terreinen en gebouwen	<u>69.115</u>	69.115
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	[8]	
- in terreinen en gebouwen	<u>-1.407.119</u>	-1.407.119
Som der bedrijfsopbrengsten		<u>-1.338.004</u>
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	[9]	870
Beheerskosten en rentelasten	[10]	<u>106.114</u>
Som der bedrijfslasten		106.984
Resultaat		<u><u>-1.444.988</u></u>

IMMO Zorgwoningfonds 7 te Eindhoven

1.3 Kasstroomoverzicht over de periode 30 juni 2022 tot en met 31 juli 2022

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	30-6-2022 t/m 31-7-2022	
	€	€
Huurontvangsten	69.115	
Aankopen van beleggingen	-18.907.119	
Uitgaven aan exploitatie- en fondskosten	-3.087	
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		-18.841.091
Uitgaven aan rentekosten	-225	
Ontvangen leningen	18.909.452	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		18.909.227
Netto kasstroom		<u>68.136</u>
Toelichting op de geldmiddelen		
Liquide middelen per 30 juni 2022		-
Mutatie geldmiddelen		68.136
Liquide middelen per 31 juli 2022		<u>68.136</u>

IMMO Zorgwoningfonds 7 te Eindhoven

1.4 Toelichting op het tussentijds financieel verslag

ALGEMEEN

Toegepaste standaarden

Het tussentijds financieel verslag is 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 7', is met ingang van 30 juni 2022, 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 30 juni 2022. Het eerste boekjaar loopt van 30 juni 2022 tot en met 31 december 2023. Vanaf 2024 is het boekjaar gelijk aan een kalenderjaar.

Het tussentijds financieel verslag beslaat de periode vanaf datum van oprichting tot en met 31 juli 2022.

Belegging

De belegging betreft twee zorgwoningcomplexen gelegen in Heythuysen en Venlo van in totaal 51 woonzorgappartementen en zorgsuites.

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 tussen de participant, de beheerder en Stichting IMMO Zorgwoningfonds 7, die wordt beheerst door de fondsvoorwaarden. Het fonds is geen personenvennootschap en evenmin een rechtspersoon. De activa en passiva worden gehouden door de stichting voor rekening en risico van het fonds.

IMMO Zorgwoningfonds 7 te Eindhoven

Beheer en beheerder

Zowel de participant als Holland Immo Group Beheer B.V. treden op als beheerder en hebben gelijke beslissingsbevoegdheid. De beheerders zijn 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 beheerders opgedragen, waaronder het uitvoeren van het beleggingsbeleid van het fonds, het onderhouden van contacten met en informeren van participanten, Stichting IMMO Zorgwoningfonds 7, organiseren van de vergadering van participanten en het verzorgen van de financiële verslaglegging. In de beheerovereenkomst is verder bepaald dat de beheerders bevoegd zijn het fonds te vertegenwoordigen.

Verder behoort tot de beheertaak van de beheerders 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 zullen de beheerders in het belang van de participant handelen. De beheerders hebben hun werkzaamheden niet uitbesteed aan derden.

Stichting

Stichting IMMO Zorgwoningfonds 7 treedt op als entiteit die de juridische eigendom van de activa van het fonds houdt in de zin van artikel 4:37j lid 1 Wft. Het vermogen van het fonds wordt in juridisch opzicht gehouden door de stichting.

De beheerders en de stichting zijn juridisch onafhankelijk van elkaar.

Alle rechten en verplichtingen met betrekking tot het fonds staan op naam van de stichting, maar komen voor rekening en risico van de participanten.

Participatiekapitaal

Het fonds heeft op 30 juni 2022 3.831 participaties uitgegeven tegen een uitgifteprijs van €5.000 per participatie. De uitgegeven participaties zijn, op grond van het vaste preferente winstaandeel van 6% en de gegarandeerde inkoop op uiterlijk 22 december 2022, gekwalificeerd als kortlopende schulden aan participanten. Holland Immo Group B.V. garandeert dat alle participaties op emissiedatum worden ingekocht. Participaties luiden op naam. Er zijn geen participatiebewijzen uitgegeven. De participant kan niet gehouden worden meer bij te dragen dan de uitgifteprijs van zijn participaties.

IMMO Zorgwoningfonds 7 te Eindhoven

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

Behoudens een wijziging van de datum naar een latere datum door de vergadering van participanten, worden uiterlijk 22 december 2022 de participaties ingekocht door het fonds. De participaties vertegenwoordigen een totale waarde van €19.155.000. De inkoop van participaties wordt gefinancierd door uitgifte van nieuwe participaties bij de daadwerkelijk start van het beleggingsfonds op 22 december 2022. Holland Immo Group B.V. garandeert dat op deze datum alle participaties worden ingekocht indien de uitgifte van nieuwe participaties onvoldoende liquiditeiten oplevert. Daarom is de beheerder van mening dat het opstellen van de jaarrekening op continuïteitsbasis aanvaardbaar is.

IMMO Zorgwoningfonds 7 te Eindhoven

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.

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.

Het tussentijds financieel verslag wordt gepresenteerd in euro's, de functionele valuta van het fonds.

Gebruik van schattingen

De opstelling van het tussentijds financieel verslag 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.

IMMO Zorgwoningfonds 7 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 het tussentijds financieel verslag 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.

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

Afgeleide Financiële instrumenten

Na eerste opname worden afgeleide financiële instrumenten gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde.

Overige vorderingen

Overige vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindervers verliezen.

Kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode.

IMMO Zorgwoningfonds 7 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 of wanneer het groot onderhoud betreft. 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 in direct 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 7 te Eindhoven

Liquide middelen

De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde en staan, voor zover niet anders vermeld, ter vrije beschikking van het fonds. 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.

Langlopende en kortlopende schulden

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

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 uit vastgoedbeleggingen. Huuropbrengsten 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 huurinkomsten verwerkt.

IMMO Zorgwoningfonds 7 te Eindhoven

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.

Beheerkosten en rentelasten

Hieronder worden verstaan beheervergoedingen en op de verslagperiode betrekking hebbende rentelasten van schulden.

Kasstroomoverzicht

In het tussentijds financieel verslag van het fonds is een kasstroomoverzicht op basis van de "directe methode" opgenomen. Onderscheid wordt gemaakt tussen kasstromen uit beleggingsactiviteiten en kasstromen uit financieringsactiviteiten.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

IMMO Zorgwoningfonds 7 te Eindhoven

1.5 Toelichting op de balans

Actief

Beleggingen [1]

Terreinen en gebouwen

Het verloop van de beleggingen wordt als volgt weergegeven:

	30-6-2022 t/m 31-7-2022 €
Mutatie:	
Investerings	18.907.119
Herwaarderingen	-1.407.119
Boekwaarde per 31 juli 2022	<u>17.500.000</u>

De beleggingen betreffen twee zorgwoninglocaties gelegen in Heythuysen en Venlo, waarvan het eigendom op 30 juni 2022 is verkregen.

De marktwaarde per 31 juli 2022 van de objecten die in eigendom van het fonds zijn, is gebaseerd op de aanschafwaarde van de aankoop (€17.500.000). Ten behoeve van de aankoop van deze objecten is er met peildata 28 april 2022 een taxatie uitgevoerd door een onafhankelijk taxateur.

Omdat er geen significante ontwikkelingen zijn met betrekking tot de waarde van zorgvastgoed en de korte periode tussen de aankoop- en balansdatum, is besloten om geen nieuwe taxatie uit te laten voeren per balansdatum en aan te sluiten bij de aanschafwaarde van de objecten ad €17.500.000 als zijnde de waarde kosten koper. De herwaardering betreffen de overdrachtsbelasting en overige bijkomende aanschafkosten van de objecten.

De taxaties ten behoeve van de aankoop zijn uitgevoerd door CBRE Valuation & Advisory Services B.V. te Amsterdam en voldoen 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 zullen worden getaxeerd en in de daaropvolgende twee jaar een zogenoemde "desktoptaxatie" (ook wel "markttechnische update" genoemd) zal worden uitgevoerd door de taxateur.

IMMO Zorgwoningfonds 7 te Eindhoven

Bij de taxatie 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 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 tussen 4,20% en 4,40%;
- 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 tussen 4,20% en 4,90%;
- 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 tussen 4,20% en 5,65%.

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.

Vorderingen [2]

	<u>31-07-2022</u>
	€
Handelsdebiteuren	
Debiteuren	<u>95.000</u>

Een voorziening voor oninbare debiteuren wordt niet noodzakelijk geacht.

Vorderingen op verbonden partijen

Rekening-courant Stichting IMMO Zorgwoningfonds 7	<u>245.548</u>
---	----------------

Over de rekening-courant positie wordt geen rente berekend.

Overlopende activa

Vooruitbetaalde gemeentelijke heffingen	2.354
Vooruitbetaalde overige kosten	<u>350</u>
	<u>2.704</u>

IMMO Zorgwoningfonds 7 te Eindhoven

Overige activa [3]

31-07-2022

€

Liquide middelen

ING bank

68.136

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van het fonds.

IMMO Zorgwoningfonds 7 te Eindhoven

Passief

31-07-2022

€

Fondsvermogen [4]

Participatiekapitaal

-

Onverdeeld resultaat

-1.444.988

-1.444.988

IMMO Zorgwoningfonds 7 is opgericht op 30 juni 2022 met 'tussenfundus'/tijdelijke participanten. De participaties hebben een vast preferent winstaandeel van 6% en worden uiterlijk op 22 december 2022 door het fonds ingekocht en zijn derhalve te kwalificeren als kortlopende schulden aan participanten. Het negatief eigen vermogen, exclusief de niet-gerealiseerde waardeverandering ad +/- €1.407.119, zal op de emissiedatum door de nieuwe participanten van het fonds worden bijgestort als onderdeel van de fondsinvestering.

2.022

€

Onverdeeld resultaat

Resultaat boekjaar

-1.444.988

Stand per 31 juli 2022

-1.444.988

Langlopende schulden [5]

31-07-2022

€

Overige schulden

Waarborgsom huurder

95.000

De waarborgsom heeft betrekking op het objecten in Heythuysen (Scheyvenhof), waarvan de huurovereenkomst loopt tot 29 jun 2037.

Kortlopende schulden [6]

2022

€

Schulden aan participanten

Stand per 30 juni

19.155.000

Rente

102.160

Stand per 31 juli

19.257.160

Dit betreft de uitgegeven participaties die op grond van het vaste preferente winstaandeel van 6% en de gegarandeerde inkoop op uiterlijk 22 december 2022 worden gekwalificeerd als kortlopende schulden aan participanten.

31-07-2022

€

IMMO Zorgwoningfonds 7 te Eindhoven

Overige schulden

Overige schulden	117
Negatieve rente rekening-courant bank	1.619
Fondskosten	182
Beheervergoeding	2.298
	<hr/>
	4.216
	<hr/>

De kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van ten hoogste één jaar.

Risico beheer

Financiële instrumenten

- Algemeen

Het fonds maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die het fonds blootstellen aan marktrisico inclusief verhuur- en exploitatierisico, marktwaarderisico, kredietrisico en liquiditeitsrisico. Om deze risico's te beheersen heeft de beheerder een beleid inclusief een stelsel van limieten en procedures geïmplementeerd om de risico's van onvoorspelbare ongunstige ontwikkelingen op de financiële markten en daarmee de financiële prestaties van het fonds te beperken.

- Kredietrisico

Het fonds loopt kredietrisico over de uitstaande vorderingen. De vorderingen uit hoofde van de nog te ontvangen huren kunnen ontstaan bij één of meerdere huurders. De huren worden contractueel per maand vooruit gefactureerd. Er is geen voorziening voor oninbaarheid gevormd.

- Liquiditeitsrisico

Liquiditeitsrisico is het risico dat het fonds onvoldoende liquiditeiten beschikbaar heeft om te voldoen aan de financiële verplichtingen. De uitgangspunten van het liquiditeitsrisicobeheer zijn dat er voor zover mogelijk afdoende liquiditeiten worden aangehouden om te kunnen voldoen aan de huidige en toekomstige financiële verplichtingen, in normale en moeilijke omstandigheden, en zonder dat daarbij door het fonds onaanvaardbare verliezen worden geleden of de reputatie van het fonds in gevaar komt. De liquiditeitsrisico's worden maandelijks gemonitord door de beheerder en bestaan uit het aanhouden van voldoende liquiditeiten teneinde te voldoen aan de aflossings- en renteverplichtingen en de overige kortlopende financiële verplichtingen.

IMMO Zorgwoningfonds 7 te Eindhoven

1.6 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

30-6-2022

t/m

31-7-2022

€

Opbrengsten uit beleggingen [7]

- in terreinen en gebouwen

Huuropbrengsten

69.115

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen [8]

- in terreinen en gebouwen

Herwaardering beleggingen

-1.407.119

Lasten in verband met het beheer van beleggingen [9]

Onroerende zaakbelasting / gemeentelijke heffingen

471

Aandeel in de kosten van Stichting IMMO Zorgwoningfonds 7

182

Vergoeding fondsbeheer

208

Kosten Kamer van Koophandel

9

870

Beheerskosten en rentelasten [10]

Beheervergoeding beheerder inzake vastgoed beheer

2.091

Negatieve rente rekening-courant bank

1.604

Bankkosten

19

Rente participanten

102.160

Overige rentelasten

240

106.114

OVERIGE TOELICHTINGEN

Bezoldiging directie van de beheerder en de bewaarder van de beleggingsentiteit

De leden van de directie van Holland Immo Group Beheer B.V. hebben geen bezoldiging ten laste van het fonds ontvangen.

IMMO Zorgwoningfonds 7 te Eindhoven

Personeel

IMMO Zorgwoningfonds 7 heeft geen personeel in dienst. De bij het fonds betrokken medewerkers zijn door de uitvoerend beheerder ingeleend van Holland Immo Group B.V. Het beloningsbeleid met betrekking tot de bij het fonds betrokken medewerkers wordt vastgesteld door Holland Immo Group B.V. Beloningen voor beleidsbepalende medewerkers zijn niet afhankelijk van behaalde resultaten van het fonds. De hiermee gemoede personeelskosten maken geen deel uit van de grondslag van de beheervergoeding welke de beheerder aan het fonds in rekening brengt.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan, die verwerkt of toegelicht dienen te worden in het tussentijds financieel verslag.

Eindhoven, 20 oktober 2022

De Beheerder

Holland Immo Group Beheer B.V.



drs. P.E.J. Helfrich MSRE



mr. G.H.P. Hupkens

IMMO Zorgwoningfonds 7 te Eindhoven

2. Overige gegevens

2.1 Fondsvoorwaarden inzake de bestemming van het resultaat

Het resultaat dat het fonds behaalt komt ten goede aan dan wel ten laste van de participanten naar evenredigheid van het aantal door ieder van hen gehouden participaties. De participanten tijdens de periode van tussenfunding hebben recht op een vast rendement van 6% op jaarbasis. De uitkering van het rendement geschiedt op de datum van algehele inkoop van participaties (22 december 2022).

2.2 Zeggenschapsrechten

Zowel de participant als de uitvoerend beheerder, Holland Immo Group Beheer B.V., zijn op grond van de fondsvoorwaarden van het fonds, IMMO Zorgwoningfonds 7, gemachtigd het fonds te vertegenwoordigen alsmede rechtshandelingen voor rekening van het fonds te verrichten.

2.3 Belangen van bestuurders

Op 30 juni 2022 respectievelijk 31 juli 2022 hadden de bestuurders van het fonds respectievelijk de beheerder geen persoonlijke belangen bij beleggingen in het fonds.

IMMO Zorgwoningfonds 7 te Eindhoven

2.4 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de beheerder van IMMO Zorgwoningfonds 7

VERKLARING OVER HET TUSSENTIJDEN FINANCIËEL VERSLAG OVER DE PERIODE 30 JUNI 2022 EN MET 31 JULI 2022

Ons oordeel

Wij hebben het tussentijds financieel verslag over de periode 30 juni 2022 tot en met 31 juli 2022 van IMMO Zorgwoningfonds 7 te Eindhoven gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft het tussentijds financieel verslag een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van IMMO Zorgwoningfonds 7 op 31 juli 2022 en van het resultaat over de periode van 30 juni 2022 tot en met 31 juli 2022 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Het tussentijds financieel verslag bestaat uit:

1. De balans per 31 juli 2022.
2. De winst-en-verliesrekening over de periode van 30 juni 2022 tot en met 31 juli 2022.
3. Het kasstroomoverzicht over de periode van 30 juni 2022 tot en met 31 juli 2022.
4. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie "Onze verantwoordelijkheden voor de controle van het tussentijds financieel verslag".

Wij zijn onafhankelijk van IMMO Zorgwoningfonds 7 zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Beperking in gebruik

Onze controleverklaring bij het tussentijds financieel verslag is uitsluitend bestemd voor de beheerder ten behoeve van het samenstellen van het prospectus voor IMMO Zorgwoningfonds 7.

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT HET TUSSENTIJD'S FINANCIËEL VERSLAG

Verantwoordelijkheden van de beheerder voor het tussentijds financieel verslag

De beheerder is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van het tussentijds financieel verslag. In dit kader is de beheerder verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de beheerder noodzakelijk acht om het opmaken van het tussentijds financieel verslag mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van het tussentijds financieel verslag moet de beheerder afwegen of het fonds in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet de beheerder het tussentijds financieel verslag opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de beheerder het voornemen heeft om het fonds te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

De beheerder moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of het fonds haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in het tussentijds financieel verslag.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van het tussentijds financieel verslag

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid, waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van het tussentijds financieel verslag nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat het tussentijds financieel verslag afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van het fonds.

IMMO Zorgwoningfonds 7 te Eindhoven

- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de beheerder en de toelichtingen die daarover in het tussentijds financieel verslag staan.
- Het vaststellen dat de door de beheerder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of het fonds haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in het tussentijds financieel verslag. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat het fonds haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van het tussentijds financieel verslag en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of het tussentijds financieel verslag een getrouw beeld geven van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de beheerder onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Eindhoven, 20 oktober 2022

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. R.H.A. van Moll RA