

HALFJAARCIJFERS 2022

IMMO
ZORGWONINGFONDS

IMMO
HOLLAND IMMO GROUP

**IMMO ZORGWONINGFONDS (FGR)
EINDHOVEN**

Halfjaarcijfers per 30 juni 2022

Geen accountantscontrole toegepast

INHOUDSOPGAVE

Pagina

1.	Halfjaarcijfers	
1.1	Balans per 30 juni 2022	2
1.2	Winst-en-verliesrekening over de periode 1 januari 2022 tot en met 30 juni 2022	4
1.3	Toelichting op de balans	5

IMMO Zorgwoningfonds (FGR) te Eindhoven

1.1 Balans per 30 juni 2022

(Voor resultaatbestemming)

Actief	30 juni 2022		31 december 2021	
	€	€	€	€
Vaste activa				
Immateriële vaste activa	[1]			
Kosten van oprichting en uitgifte van participaties	<u>385.440</u>	385.440	<u>596.363</u>	596.363
Beleggingen	[2]			
Terreinen en gebouwen	<u>31.185.000</u>	31.185.000	<u>31.185.000</u>	31.185.000
Vlottende activa				
Vorderingen				
Handelsdebiteuren	12.203		1.566	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	89		39	
Overige vorderingen	29.264		-	
Overlopende activa	<u>4.790</u>		<u>-</u>	
		46.346		1.605
Overige activa				
Liquide middelen	<u>470.575</u>		<u>481.305</u>	
		470.575		481.305
		<u>32.087.361</u>		<u>32.264.273</u>

IMMO Zorgwoningfonds (FGR) te Eindhoven

1.1 Balans per 30 juni 2022

(Voor resultaatbestemming)

Passief	30 juni 2022		31 december 2021	
	€	€	€	€
Fondsvermogen				
[3] Participatiekapitaal	14.555.000		14.555.000	
Herwaarderingsreserve	4.315.000		4.315.000	
Wettelijke reserve	385.440		596.363	
Overige reserves	-1.721.195		-3.327.592	
Onverdeeld resultaat	310.471		1.817.569	
		17.844.716		17.956.340
Langlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	13.706.459		13.803.431	
		13.706.459		13.803.431
Kortlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	285.589		283.973	
Crediteuren	29.462		285	
Overige schulden	221.135		220.244	
		536.186		504.502
		<u>32.087.361</u>		<u>32.264.273</u>

IMMO Zorgwoningfonds (FGR) te Eindhoven

1.2 Winst-en-verliesrekening over de periode 1 januari 2022 tot en met 30 juni 2022

	1 januari t/m 30 juni 2022		2021	
	€	€	€	€
Opbrengsten uit beleggingen				
In terreinen en gebouwen				
- huuropbrengsten	798.603		1.572.579	
- omzet doorbelaste kosten	<u>17.971</u>		<u>5.362</u>	
		816.574		1.577.941
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen				
- in terreinen en gebouwen	<u>-</u>		<u>1.225.000</u>	
		-		1.225.000
Som der bedrijfsopbrengsten		816.574		2.802.941
Kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten	17.971		5.362	
Afschrijvingen aankoopkosten vaste activa	210.923		421.845	
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	18.271		33.845	
Beheerskosten en rentelasten	<u>258.938</u>		<u>524.320</u>	
Som der bedrijfslasten		506.103		985.372
Resultaat		<u>310.471</u>		<u>1.817.569</u>

IMMO Zorgwoningfonds (FGR) te Eindhoven

1.3 Toelichting op de balans

Actief

Beleggingen

Immateriële vaste activa [1]

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Aanschafwaarde	2.109.227	2.109.227
Cumulatieve afschrijvingen	-1.512.864	-1.091.019
Boekwaarde per 1 januari	<u>596.363</u>	<u>1.018.208</u>
<i>Mutaties</i>		
Afschrijvingen	-210.923	-421.845
Aanschafwaarde	2.109.227	2.109.227
Cumulatieve afschrijvingen	-1.723.787	-1.512.864
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	<u>385.440</u>	<u>596.363</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>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	31.185.000	29.960.000
Herwaarderingen	-	1.225.000
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	<u>31.185.000</u>	<u>31.185.000</u>

De terreinen en gebouwen zijn bezwaard met een recht van eerste hypotheek ten gunste van ABN AMRO Bank N.V.

De belegging betreft een drietal particuliere zorgwoningcomplexen, gelegen in Gouda, Brummen en Warnsveld. De koopprijs van het vastgoed, welke op 1 juni 2018 zijn verworven, bedroeg €26.870.000 vrij op naam. De reële waarde (marktwaarde) van beleggingen in terreinen en gebouwen per 31 december 2021 bedraagt €31.185.000 en is vastgesteld door middel van een onafhankelijke externe taxatie. Er is per 30 juni 2022 geen taxatie uitgevoerd.

IMMO Zorgwoningfonds (FGR) te Eindhoven

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 2021 zijn alle taxaties desktoptaxaties. De objecten in Brummen en Warnsveld zijn in 2020 voor het laatst volledig getaxeerd, het object in Gouda in 2019.

Voor de taxatie ultimo 2021 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 5,1% en 6,0%
- NAR vrij op naam	tussen 4,5% en 4,9%
- Exit yield	tussen 4,8% en 5,4%

De cumulatieve herwaardering bedraagt per balansdatum €4.315.000 (2021: €4.315.000).

IMMO Zorgwoningfonds (FGR) te Eindhoven

Passief

	<u>30-6-2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Fondsvermogen [3]		
Participatiekapitaal	14.555.000	14.555.000
Herwaarderingsreserve	4.315.000	4.315.000
Wettelijke reserve	385.440	596.363
Overige reserves	-1.721.195	-3.327.592
Onverdeeld resultaat	310.471	1.817.569
	<u>17.844.716</u>	<u>17.956.340</u>

Meerjarenoverzicht

	<u>30-6-2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€	€
Intrinsieke waarde van het fonds einde verslagperiode	17.844.716	17.956.340	16.953.851
Aantal participaties einde verslagperiode	2.911	2.911	2.911
Intrinsieke waarde per participatie einde verslagperiode	<u>6.130</u>	<u>6.168</u>	<u>5.824</u>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Participatiekapitaal		
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.

Herwaarderingsreserve

Stand per 1 januari	4.315.000	3.090.000
Herwaarderings	-	1.225.000
Stand per 30 juni / 31 december	<u>4.315.000</u>	<u>4.315.000</u>

IMMO Zorgwoningfonds (FGR) te Eindhoven

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Wettelijke reserve		
Stand per 1 januari	596.363	1.018.208
Mutatie	-210.923	-421.845
Stand per 30 juni / 31 december	<u>385.440</u>	<u>596.363</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.

Overige reserves

Stand per 1 januari	-3.327.592	-3.978.226
Bestemming resultaat vorig boekjaar	1.817.569	2.268.869
Winstuitkeringen	-422.095	-815.080
Mutatie wettelijke reserve	210.923	421.845
Mutatie herwaarderingsreserve	-	-1.225.000
Stand per 30 juni / 31 december	<u>-1.721.195</u>	<u>-3.327.592</u>

De uitkeringen aan de Participanten over het eerste halfjaar van 2022 bedragen 5,8% van het ingebrachte participatiekapitaal op jaarbasis. Dit bedrag is in termijnen in april en juli 2022 uitgekeerd.

Onverdeeld resultaat

Stand per 1 januari	1.817.569	2.268.869
Resultaat boekjaar	310.471	1.817.569
Bestemming resultaat vorig boekjaar	-1.817.569	-2.268.869
Stand per 30 juni	<u>310.471</u>	<u>1.817.569</u>

Eindhoven, 24 augustus 2022

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

