

# HALFJAARCIJFERS 2022

IMMO  
ZORGWONINGFONDS 2

**IMMO**  
HOLLAND IMMO GROUP

**IMMO ZORGWONINGFONDS 2 (FGR)  
EINDHOVEN**

**Halfjaarcijfers per 30 juni 2022**

Geen accountantscontrole toegepast

## INHOUDSOPGAVE

## Pagina

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

## IMMO Zorgwoningfonds 2 (FGR) te Eindhoven

### 1.1 Balans per 30 juni 2022

(Voor resultaatbestemming)

Actief	30 juni 2022		31 december 2021	
	€	€	€	€
<b>Immateriële vaste activa</b>				
[1]				
Kosten van oprichting en uitgifte van participaties	<u>1.746.744</u>	1.746.744	<u>2.205.673</u>	2.205.673
<b>Beleggingen</b>				
[2]				
Terreinen en gebouwen	<u>63.805.000</u>	63.805.000	<u>63.805.000</u>	63.805.000
<b>Vorderingen</b>				
Handelsdebiteuren	774		-	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	89		38	
Overige vorderingen	109		-	
Overlopende activa	<u>71.171</u>		<u>9.111</u>	
		72.143		9.149
<b>Overige activa</b>				
Liquide middelen	<u>1.056.495</u>	1.056.495		1.389.284
		<u>66.680.382</u>		<u>67.409.106</u>

## IMMO Zorgwoningfonds 2 (FGR) te Eindhoven

### 1.1 Balans per 30 juni 2022

(Voor resultaatbestemming)

Passief	30 juni 2022		31 december 2021	
	€	€	€	€
<b>Fondsvermogen</b>				
[3] Participatiekapitaal	32.520.000		32.520.000	
Herwaarderingsreserve	6.168.261		6.168.261	
Wettelijke reserve	1.746.744		2.205.673	
Overige reserves	-4.890.460		-8.496.289	
Onverdeeld resultaat	602.500		4.138.760	
		<b>36.147.045</b>		<b>36.536.405</b>
<b>Langlopende schulden</b>				
Schulden aan kredietinstellingen	29.554.396		29.640.168	
		<b>29.554.396</b>		<b>29.640.168</b>
<b>Kortlopende schulden</b>				
Schulden aan kredietinstellingen	427.160		430.092	
Crediteuren	5.190		4.341	
Overige schulden	546.591		513.739	
Overlopende passiva	-		284.361	
		<b>978.941</b>		<b>1.232.533</b>
		<b>66.680.382</b>		<b>67.409.106</b>

## IMMO Zorgwoningfonds 2 (FGR) te Eindhoven

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

	1 januari t/m 30 juni 2022		2021	
	€	€	€	€
<b>Opbrengsten uit beleggingen</b>				
In terreinen en gebouwen				
- huuropbrengsten	1.691.057		3.330.724	
- omzet doorbelaste kosten	<u>848</u>		<u>1.742</u>	
		1.691.905		3.332.466
<b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen</b>				
- in terreinen en gebouwen	<u>-</u>		<u>2.955.000</u>	
		-		2.955.000
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>		<u>1.691.905</u>		<u>6.287.466</u>
Kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten	848		1.742	
Afschrijvingen kosten van oprichting en uitgifte van participaties	458.929		917.858	
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	144.434		249.355	
Beheerskosten en rentelasten	<u>485.194</u>		<u>979.751</u>	
<b>Som der bedrijfslasten</b>		1.089.405		2.148.706
<b>Resultaat</b>		<u><u>602.500</u></u>		<u><u>4.138.760</u></u>

## IMMO Zorgwoningfonds 2 (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>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Investerings	4.589.288	4.589.288
Cumulatieve afschrijvingen	-2.842.544	-2.383.615
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	<u>1.746.744</u>	<u>2.205.673</u>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	2.205.673	3.123.531
Afschrijvingen verslagperiode	-458.929	-917.858
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	<u>1.746.744</u>	<u>2.205.673</u>

De kosten van oprichting en uitgifte van participaties d.d. 28 mei 2019 worden in vijf jaren afgeschreven.

##### Beleggingen [2]

##### Terreinen en gebouwen

Het verloop van de beleggingen wordt als volgt weergegeven:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	63.805.000	60.850.000
Mutatie: Herwaarderingen	-	2.955.000
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	<u>63.805.000</u>	<u>63.805.000</u>

## IMMO Zorgwoningfonds 2 (FGR) te Eindhoven

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

De belegging betreft een viertal particuliere zorgwoningcomplexen, gelegen in Zwolle, Staphorst, Nieuwleusen en Olst-Wijhe, van in totaal 396 woningen met bijbehorende algemene ruimten, buitenruimte en parkeerplaatsen. De koopprijs van het vastgoed, welke op 28 mei 2019 is verworven, bedroeg €57.636.739 kosten koper. De reële waarde (marktwaarde) van beleggingen in terreinen en gebouwen per 31 december 2021 bedraagt €63.805.000 (2020: €60.850.000) en is vastgesteld door middel van een onafhankelijke externe taxatie. Per 30 juni 2022 is 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 zullen 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 2021 heeft CBRE Valuation & Advisory Services B.V. een volledige taxatie uitgevoerd.

### Taxatiemethode 2021

Voor de taxatie ultimo 2021 is de BAR/NAR-methode gebruikt. 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 bepaald 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 4,70% en 5,35%;
- NAR vrij op naam	tussen 4,20% en 4,85%;
- Exit yield	tussen 4,70% en 5,35%.

De cumulatieve herwaardering bedraagt per balansdatum €6.168.261 (2021: €6.168.261).



## IMMO Zorgwoningfonds 2 (FGR) te Eindhoven

### Passief

	<u>30-6-2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
<b>Fondsvermogen [3]</b>		
Participatiekapitaal	<b>32.520.000</b>	32.520.000
Herwaarderingsreserve	<b>6.168.261</b>	6.168.261
Wettelijke reserve	<b>1.746.744</b>	2.205.673
Overige reserves	<b>-4.890.460</b>	-8.496.289
Onverdeeld resultaat	<b>602.500</b>	4.138.760
<b>Stand per 30 juni / 31 december</b>	<b><u>36.147.045</u></b>	<b><u>36.536.405</u></b>

### Meerjarenoverzicht

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Intrinsieke waarde van het beleggingsfonds einde verslagperiode	<b>36.147.045</b>	36.536.405
Aantal participaties einde verslagperiode	<b>6.504</b>	6.504
Intrinsieke waarde per participatie einde verslagperiode	<b><u>5.558</u></b>	<b><u>5.618</u></b>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
<b>Participatiekapitaal</b>		
Stand per 30 juni / 31 december	<b><u>32.520.000</u></b>	<b><u>32.520.000</u></b>

Het participatiekapitaal van de Participanten bestaat sinds de oprichting van het Fonds uit 6.504 Participaties van €5.000 elk.

### Herwaarderingsreserve

Stand per 1 januari	<b>6.168.261</b>	3.213.261
Herwaarderings	-	2.955.000
Stand per 30 juni / 31 december	<b><u>6.168.261</u></b>	<b><u>6.168.261</u></b>

## IMMO Zorgwoningfonds 2 (FGR) te Eindhoven

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
<b>Wettelijke reserve</b>		
Stand per 1 januari	<b>2.205.673</b>	3.123.531
Afschrijving	<b>-458.929</b>	-917.858
Stand per 30 juni / 31 december	<b><u>1.746.744</u></b>	<b><u>2.205.673</u></b>

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	<b>-8.496.289</b>	-7.862.587
Resultaatbestemming vorig boekjaar	<b>4.138.760</b>	3.362.445
Winstuitkeringen	<b>-991.860</b>	-1.959.005
Mutatie wettelijke reserve	<b>458.929</b>	917.858
Mutatie herwaarderingsreserve	-	-2.955.000
Stand per 30 juni / 31 december	<b><u>-4.890.460</u></b>	<b><u>-8.496.289</u></b>

De uitkeringen aan de Participanten over 2022 bedragen tijdsevenredig 6,1% van het ingebrachte participatiekapitaal op jaarbasis. Dit bedrag is in twee termijnen, april en juli 2022 uitgekeerd.

	Uitkeringen aan participanten	Mutatie reserves	Resultaat	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari	-5.077.607	-8.373.934	4.955.252	-8.496.289
Winstuitkeringen	-991.860	-	-	-991.860
Mutatie wettelijke reserve	-	458.929	-	458.929
Bestemming resultaat vorig boekjaar	-	-	4.138.760	4.138.760
Stand per 30 juni	<b><u>-6.069.467</u></b>	<b><u>-7.915.005</u></b>	<b><u>9.094.012</u></b>	<b><u>-4.890.460</u></b>

## IMMO Zorgwoningfonds 2 (FGR) te Eindhoven

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
<b>Onverdeeld resultaat</b>		
Stand per 1 januari	<b>4.138.760</b>	3.362.445
Resultaat boekjaar	<b>602.500</b>	4.138.760
Bestemming resultaat vorig boekjaar	<b>-4.138.760</b>	-3.362.445
Stand per 30 juni / 31 december	<b><u>602.500</u></b>	<b><u>4.138.760</u></b>

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](mailto:info@hollandimmogroup.nl)  
i: [www.hollandimmogroup.nl](http://www.hollandimmogroup.nl)

