

HALFJAARCIJFERS 2022

IMMO
ZORGWONINGFONDS 4

IMMO
HOLLAND IMMO GROUP

**IMMO ZORGWONINGFONDS 4 (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 tot en met 30 juni 2022	4
1.3	Toelichting op de balans	5

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

1.1 Balans per 30 juni 2022

(Voor resultaatbestemming)

Actief	30 juni 2022		31 december 2021	
	€	€	€	€
Immateriële vaste activa				
[1]				
Kosten van oprichting en uitgifte van participaties	<u>1.591.228</u>	1.591.228	<u>1.857.015</u>	1.857.015
Beleggingen				
[2]				
Terreinen en gebouwen	<u>35.575.000</u>	35.575.000	<u>35.575.000</u>	35.575.000
Vorderingen				
Handelsdebiteuren	3.784		90	
Overige vorderingen	171		2.285	
Overlopende activa	<u>18.107</u>		<u>3.795</u>	
		22.062		6.170
Overige activa				
Liquide middelen	<u>1.328.291</u>	1.328.291	<u>1.353.841</u>	1.353.841
		<u>38.516.581</u>		<u>38.792.026</u>

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

1.1 Balans per 30 juni 2022

(Voor resultaatbestemming)

Passief	30 juni 2022		31 december 2021	
	€	€	€	€
Fondsvermogen				
[3] Participatiekapitaal	18.050.000		18.050.000	
Herwaarderingsreserve	3.268.382		3.268.382	
Wettelijke reserve	1.591.228		1.857.015	
Overige reserves	-2.656.690		-4.147.810	
Onverdeeld resultaat	<u>235.012</u>		<u>1.730.733</u>	
		20.487.932		20.758.320
Langlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	<u>17.441.179</u>		<u>17.475.050</u>	
		17.441.179		17.475.050
Kortlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	188.558		189.895	
Crediteuren	12.170		38.895	
Overige schulden	<u>386.742</u>		<u>329.866</u>	
		587.470		558.656
		<u>38.516.581</u>		<u>38.792.026</u>

IMMO Zorgwoningfonds 4 (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	
	€	€	€	€
Opbrengsten uit beleggingen				
- in terreinen en gebouwen	954.264		1.864.842	
- omzet doorbelaste kosten	<u>15.252</u>		<u>25.073</u>	
		969.516		1.889.915
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen				
- in terreinen en gebouwen	<u>-27.024</u>		<u>1.124.427</u>	
		-27.024		1.124.427
Som der bedrijfsopbrengsten		<u>942.492</u>		<u>3.014.342</u>
Kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten	15.252		25.073	
Afschrijvingen kosten van oprichting en uitgifte van participaties	265.787		531.574	
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	175.968		228.904	
Beheerskosten en rentelasten	<u>250.473</u>		<u>498.058</u>	
Som der bedrijfslasten		707.480		1.283.609
Resultaat		<u><u>235.012</u></u>		<u><u>1.730.733</u></u>

IMMO Zorgwoningfonds 4 (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	2.657.869	2.657.869
Cumulatieve afschrijvingen	-1.066.641	-800.854
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	<u>1.591.228</u>	<u>1.857.015</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	1.857.015	2.388.589
Afschrijvingen huidig boekjaar	-265.787	-531.574
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	<u>1.591.228</u>	<u>1.857.015</u>

De kosten van oprichting en uitgifte van participaties d.d. 30 juni 2020 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	35.575.000	34.310.000
Mutatie: Investerings	27.024	140.573
Herwaarderingen	-27.024	1.124.427
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	<u>35.575.000</u>	<u>35.575.000</u>

IMMO Zorgwoningfonds 4 (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 Rotterdam, Den Haag en Lochem, van in totaal 63 woonzorgappartementen en 40 zelfstandige (senioren) appartementen. De koopprijs van het vastgoed, welke op 19 december 2019 en op 30 juni 2020 is verworven, bedroeg €31.504.851 (kosten koper). De reële waarde (marktwaarde) van beleggingen in terreinen en gebouwen per 31 december 2021 bedraagt €35.575.000 (2020: €34.310.000) 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 onder andere 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 4,20% en 5,00%;
- NAR vrij op naam	tussen 3,70% en 4,50%;
- Exit yield	tussen 4,20% en 5,00%.

De cumulatieve herwaardering bedraagt per balansdatum €3.268.382 (2021: €3.268.382).

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

Passief

	<u>30-6-2021</u>	<u>2021</u>
	€	€
Fondsvermogen [3]		
Participatiekapitaal	18.050.000	18.050.000
Herwaarderingsreserve	3.268.382	3.268.382
Wettelijke reserve	1.591.228	1.857.015
Overige reserves	-2.656.690	-4.147.810
Onverdeeld resultaat	235.012	1.730.733
Stand per 30 juni / 31 december	<u>20.487.932</u>	<u>20.758.320</u>

Meerjarenoverzicht

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€	€
Intrinsieke waarde van het beleggingsfonds einde verslagperiode	20.487.932	20.758.320	20.016.149
Aantal participaties einde verslagperiode	3.610	3.610	3.610
Intrinsieke waarde per participatie einde verslagperiode	<u>5.675</u>	<u>5.750</u>	<u>5.545</u>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Participatiekapitaal		
Stand per 30 juni / 31 december	<u>18.050.000</u>	<u>18.050.000</u>

Het participatiekapitaal van de Participanten bestaat uit 3.610 Participaties van €5.000 elk.

Herwaarderingsreserve

Stand per 1 januari	3.268.382	2.143.955
Herwaarderingsreserves	-	1.124.427
Stand per 30 juni / 31 december	<u>3.268.382</u>	<u>3.268.382</u>

Wettelijke reserve

Stand per 1 januari	1.857.015	2.388.589
Afschrijving	-265.787	-531.574
Stand per 30 juni / 31 december	<u>1.591.228</u>	<u>1.857.015</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 4 (FGR) te Eindhoven

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	-4.147.810	5.053.445-
Bestemming resultaat vorig boekjaar	1.730.733	2.487.050
Winstuitkeringen participanten	-505.400	-988.562
Mutatie wettelijke reserve	265.787	531.574
Mutatie herwaarderingsreserve	-	-1.124.427
Stand per 30 juni / 31 december	<u>-2.656.690</u>	<u>-4.147.810</u>

Toelichting overige reserves

	Uitkeringen aan	Mutatie	Resultaat	Totaal
	Participanten	reserves	€	€
	€	€	€	€
Stand per 1 januari	-1.485.298	-5.149.562	2.487.050	-4.147.810
Winstuitkeringen	-505.400	-	-	-505.400
Mutatie wettelijke reserve	-	265.787	-	265.787
Bestemming resultaat	-	-	1.730.733	1.730.733
Stand per 30 juni	<u>-1.990.698</u>	<u>-4.883.775</u>	<u>4.217.783</u>	<u>-2.656.690</u>

De uitkeringen aan de Participanten over 2022 bedragen tijdsevenredig 5,6% van het ingebrachte participatiekapitaal op jaarbasis. Dit bedrag is in twee termijnen, april en juli 2022 uitgekeerd.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Onverdeeld resultaat		
Stand per 1 januari	1.730.733	2.487.050
Resultaat boekjaar	235.012	1.730.733
Bestemming resultaat vorig boekjaar	-1.730.733	-2.487.050
Stand per 30 juni / 31 december	<u>235.012</u>	<u>1.730.733</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

