

HALFJAARCIJFERS 2022

IMMO
ZORGWONINGFONDS 5

IMMO
HOLLAND IMMO GROUP

**IMMO ZORGWONINGFONDS 5 (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 5 (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>1.981.044</u>	1.981.044	<u>2.266.283</u>	2.266.283
Beleggingen	[2]			
Terreinen en gebouwen	<u>33.857.142</u>	33.857.142	<u>26.469.842</u>	26.469.842
Vlottende activa				
Vorderingen				
Handelsdebiteuren	1.176		-	
Overige vorderingen	36.329		34.478	
Overlopende activa	<u>12.769</u>		<u>1.028</u>	
		50.274		35.506
Overige activa				
Liquide middelen	<u>1.077.434</u>	1.077.434	<u>1.525.008</u>	1.525.008
		<u>36.965.894</u>		<u>30.296.639</u>

IMMO Zorgwoningfonds 5 (FGR) te Eindhoven

1.1 Balans per 30 juni 2022

(Voor resultaatbestemming)

Passief	30 juni 2022		31 december 2021	
	€	€	€	€
Fondsvermogen				
[3] Participatiekapitaal	19.360.000		19.360.000	
Wettelijke reserve	1.981.044		2.266.283	
Overige reserves	-3.029.892		-3.287.523	
Onverdeeld resultaat	<u>86.829</u>		<u>469.944</u>	
		18.397.981		18.808.704
Langlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	<u>17.982.997</u>		<u>8.921.240</u>	
		17.982.997		8.921.240
Kortlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	54.457		17.159	
Crediteuren	78.382		1.607.715	
Overige schulden	356.707		410.629	
Overlopende passiva	<u>95.370</u>		<u>531.192</u>	
		584.916		2.566.695
		<u>36.965.894</u>		<u>30.296.639</u>

IMMO Zorgwoningfonds 5 (FGR) te Eindhoven

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

	1 januari 2022 t/m 30 juni 2022		22 december 2020 t/m 31 december 2021	
	€	€	€	€
Opbrengsten uit beleggingen				
- in terreinen en gebouwen	541.295		1.215.943	
- doorbelaste kosten	<u>3.680</u>		<u>-</u>	
		544.975		1.215.943
Kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten	3.680		-	
Afschrijvingen immateriële vaste activa	285.239		586.107	
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	33.444		39.474	
Beheerskosten en rentelasten	<u>135.783</u>		<u>120.418</u>	
Som der bedrijfslasten		458.146		745.999
Resultaat		<u><u>86.829</u></u>		<u><u>469.944</u></u>

IMMO Zorgwoningfonds 5 (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:

	1-1-2022 t/m 30-6-2022 €	22-12-2020 t/m 31-12-2021 €
Aanschafwaarde	2.852.390	-
Cumulatieve afschrijvingen	-586.107	-
Boekwaarde per 1 januari / 22 december	<u>2.266.283</u>	<u>-</u>
<i>Mutaties</i>		
Investerings	-	2.852.390
Afschrijvingen	-285.239	-586.107
Aanschafwaarde	2.852.390	2.852.390
Cumulatieve afschrijvingen	-871.346	-586.107
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	<u>1.981.044</u>	<u>2.266.283</u>

De kosten van oprichting en uitgifte van participaties worden in vijf jaren afgeschreven.

IMMO Zorgwoningfonds 5 (FGR) te Eindhoven

Beleggingen [2]

Terreinen en gebouwen

Het verloop van de beleggingen wordt als volgt weergegeven:

	Beleggingen in ontwikkeling	Beleggingen in exploitatie	Totaal
Boekwaarde per 1 januari 2022	-	26.469.842	26.469.842
Investerings	7.387.300	-	7.387.300
Naar beleggingen in exploitatie	<u>-7.387.300</u>	<u>7.387.300</u>	<u>-</u>
Boekwaarde per 30 juni 2022	<u>-</u>	<u>33.857.142</u>	<u>33.857.142</u>

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

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 taxaties zijn een volledige taxaties.

IMMO Zorgwoningfonds 5 belegt in de volgende objecten:

Hoog Dalem te Gorinchem

Dit betreft een nieuwbouwproject van 84 zelfstandige seniorenappartementen en bijbehorende ruimten. De bouw is gestart in januari 2021 en is op 23 juni 2022 opgeleverd. De totale investering, bestaande uit de aanschafwaarde van de grond en bouwkosten, betreft 30 juni 2022 €27.596.980. Middels een taxatie op 17 februari 2020 is de marktwaarde k.k. na oplevering bepaald op €27.705.000 (marktwaarde v.o.n. €27.982.507). Gezien het geringe verschil tussen de verkrijgingsprijs en de laatst bekende taxatiewaarde is de verkrijgingsprijs als reële waarde aangehouden.

Bij de taxatie wordt de Discounted Cash Flowmethode (DCF-methode) gehanteerd. In deze methodiek worden de verwachte toekomstige kasstromen, maar ook te verwachten toekomstige leegstand weergegeven in een kasstroommodel. Aan het einde van de beschouwingsperiode wordt een 'eindwaarde' bepaald tegen de exit yield (4,9%). Alle kasstromen en de eindwaarde worden contant gemaakt naar de peildatum tegen de disconteringsvoet (4,65%) en bij elkaar opgeteld om te komen tot de marktwaarde vrij op naam. De marktwaarde wordt berekend door op de waarde vrij op naam overdrachtsbelasting en aankoopkosten in mindering te brengen.

IMMO Zorgwoningfonds 5 (FGR) te Eindhoven

De Bleijehoek te Bladel

Dit betreft een herontwikkeling van een voormalige kantoorlocatie naar 28 zelfstandige zorgappartementen en bijbehorende ruimten. De herontwikkeling is gestart in januari 2021 en 1 februari 2022 aan de huurder Comfor Wonen BV opgeleverd. De totale investering, bestaande uit de aanschafwaarde van de grond en opstallen en herontwikkelingskosten, betreft €6.260.162. Middels een taxatie op 26 augustus 2020 is de marktwaarde k.k. na oplevering bepaald op €6.370.000 (marktwaarde v.o.n. €6.813.404). Gezien het geringe verschil tussen de verkrijgingsprijs en de laatst bekende taxatiewaarde is de verkrijgingsprijs als reële waarde aangehouden.

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 4,8%;
- 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 4,8%;
- 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 4,8%.

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.

IMMO Zorgwoningfonds 5 (FGR) te Eindhoven

Passief

	30-6-2022	2021
	€	€
Fondsvermogen [3]		
Participatiekapitaal	19.360.000	19.360.000
Wettelijke reserve	1.981.044	2.266.283
Overige reserves	-3.029.892	-3.287.523
Onverdeeld resultaat	86.829	469.944
	<u>18.397.981</u>	<u>18.808.704</u>

Intrinsieke waarde

	2022	2021
	€	€
Intrinsieke waarde van het fonds einde verslagperiode	18.397.981	18.808.704
Aantal participaties einde verslagperiode	3.872	3.872
Intrinsieke waarde per participatie einde verslagperiode	<u>4.752</u>	<u>4.858</u>

Participatiekapitaal

	2022	2021
	€	€
Stand per 30 juni / 31 december	<u>19.360.000</u>	<u>19.360.000</u>

Het participatiekapitaal van de Participanten bestaat sinds de oprichting van het Fonds uit 3.872 Participaties van €5.000 elk.

	1-1-2022	22-12-2020
	t/m	t/m
	30-6-2022	31-12-2021
	€	€
Wettelijke reserve		
Stand per 1 januari / 22 december	2.266.283	-
Dotatie	-	2.852.390
Onttrekking	-285.239	-586.107
Stand per 30 juni / 31 december	<u>1.981.044</u>	<u>2.266.283</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 5 (FGR) te Eindhoven

	1-1-2022 t/m 30-6-2022	22-12-2020 t/m 31-12-2021
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari / 22 december	-3.287.523	-
Resultaatbestemming	469.944	-
Winstuitkeringen	-497.552	-1.021.240
Mutatie herwaarderingsreserve	285.239	-2.266.283
Stand per 30 juni / 31 december	<u>-3.029.892</u>	<u>-3.287.523</u>

De uitkeringen aan de Participanten over het eerste halfjaar van 2022 bedragen 5,1% van het ingebrachte participatiekapitaal op jaarbasis. Dit bedrag is in termijnen in april en juli 2022 uitgekeerd.

Onverdeeld resultaat

Stand per 1 januari / 22 december	469.944	-
Resultaat verslagperiode	86.829	469.944
Mutatie bij	-469.944	-
Stand per 30 juni / 31 december	<u>86.829</u>	<u>469.944</u>

Eindhoven, 23 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

