

HALFJAARCIJFERS 2022

IMMO
ZORGWONINGFONDS 6

IMMO
HOLLAND IMMO GROUP

**IMMO ZORGWONINGFONDS 6 (FGR)
EINDHOVEN**

Halfjaarcijfers per 30 juni 2022

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 6 (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>2.665.177</u>	2.665.177	<u>2.998.100</u>	2.998.100
Beleggingen	[2]			
Terreinen en gebouwen	<u>38.475.167</u>	38.475.167	<u>38.475.167</u>	38.475.167
Vlottende activa				
Vorderingen				
Handelsdebiteuren	6.550		1.501	
Overige vorderingen	1.650		351	
Overlopende activa	<u>6.953</u>		<u>-</u>	
		15.153		1.852
Overige activa				
Liquide middelen	<u>2.128.870</u>	2.128.870	<u>2.205.462</u>	2.205.462
		<u>43.284.367</u>		<u>43.680.581</u>

IMMO Zorgwoningfonds 6 (FGR) te Eindhoven

1.1 Balans per 30 juni 2022

(Voor resultaatbestemming)

Passief	30 juni 2022		31 december 2021	
	€	€	€	€
Fondsvermogen				
Participatiekapitaal	25.370.000		25.370.000	
Herwaarderingsreserve	159.124		159.124	
Wettelijke reserve	2.665.177		2.998.100	
Overige reserves	-3.775.911		-3.898.071	
Onverdeeld resultaat	381.634		530.041	
		24.800.024		25.159.194
Langlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	17.728.909		17.674.056	
Overige schulden	192.240		192.240	
		17.921.149		17.866.296
Kortlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	98.351		187.851	
Crediteuren	3.355		15.738	
Overige schulden	391.393		387.422	
Overlopende passiva	70.095		64.080	
		563.194		655.091
		43.284.367		43.680.581

IMMO Zorgwoningfonds 6 (FGR) te Eindhoven

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

	<u>1-1-2022 t/m 30-6-2022</u>		<u>29-12-2020 t/m 31-12-2021</u>	
	€	€	€	€
Opbrengsten uit beleggingen				
- in terreinen en gebouwen	977.871		1.543.698	
- opbrengsten doorbelaste kosten	34.260		29.553	
		1.012.131		1.573.251
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen				
- in terreinen en gebouwen	-		159.124	
		-		159.124
Som der bedrijfsopbrengsten		1.012.131		1.732.375
Kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten	34.260		29.553	
Afschrijvingen immateriële vaste activa	332.923		331.133	
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	26.586		26.217	
Beheerskosten en rentelasten	236.728		815.431	
Som der bedrijfslasten		630.497		1.202.334
Resultaat		381.634		530.041

IMMO Zorgwoningfonds 6 (FGR) te Eindhoven

1.3 Toelichting op de balans

ACTIEF

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA [1]

Kosten van oprichting en uitgifte van participaties

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

	1-1-2022 t/m 30-6-2022 €	29-12-2020 t/m 31-12-2021 €
Aanschafwaarde	3.329.233	-
Cumulatieve afschrijvingen	-331.133	-
Boekwaarde per 1 januari / 29 december	<u>2.998.100</u>	<u>-</u>
Investerings	-	3.329.233
Afschrijvingen	-332.923	-331.133
Mutaties boekjaar	<u>-332.923</u>	<u>2.998.100</u>
Aanschafwaarde	3.329.233	3.329.233
Cumulatieve afschrijvingen	-664.056	-331.133
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	<u>2.665.177</u>	<u>2.998.100</u>

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

BELEGGINGEN [2]

Terreinen en gebouwen

Het verloop van de beleggingen wordt als volgt weergegeven:

Boekwaarde per 1 januari / 29 december	38.475.167	-
Investerings	-	38.316.043
Herwaarderingen	-	159.124
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	<u>38.475.167</u>	<u>38.475.167</u>

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

IMMO Zorgwoningfonds 6 (FGR) te Eindhoven

De koopprijs van het vastgoed, welke op 29 en 31 december 2020 zijn verworven, bedroeg €39.340.876 vrij op naam. Van de koopsom is € 1.024.833 nog verschuldigd per 30 juni 2022. Dit bedrag is in mindering gebracht op de investering en taxatiewaarde. De betaling van dit restant van de koopsom is afhankelijk van nog door de verkoper te vervullen voorwaarden.

De belegging betreft 7 particuliere zorgwoningcomplexen, Villa Astra - 20 zorgwoningen gelegen in Apeldoorn, Villa Marianna - 12 zorgwoningen gelegen in Apeldoorn, Villa Oosterveld - 18 zorgwoningen in Arnhem, Villa Poort van Wijk - 13 zorgwoningen gelegen in Cothen, Villa Regina - 13 zorgwoningen gelegen in Doorn, Jacobahof - 20 zorgwoningen gelegen in Oostvoorne en Berckendael - 28 zorgwoningen in Berkel en Rodenrijs, in totaal 124 woonzorgappartementen en zorgsuites.

De reële waarde van beleggingen in gebouwen en terreinen per 30 juni 2022 bedraagt €38.475.167 en is vastgesteld door middel van een onafhankelijke externe taxatie. Voor de reële waarde per 30 juni 2022 is de taxatie per 4 juni 2021 voor de financiering bij ABN Amro gebruikt. Hierbij zijn volledige taxaties uitgevoerd. Omdat er geen significante ontwikkelingen zijn met betrekking tot de waarde van zorgvastgoed is besloten om geen nieuwe taxatie uit te laten voeren per balansdatum en aan te sluiten bij de reeds beschikbare taxaties.

De taxatie is uitgevoerd door Dynamis Taxaties Nederland B.V. te Utrecht 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 de taxatie is 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 (tussen 5,00% en 5,50%). Alle kasstromen en de eindwaarde worden contant gemaakt naar de peildatum tegen de disconteringsvoet (tussen 4,95% en 5,25%) 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.

De cumulatieve herwaardering bedraagt per balansdatum €159.124 (2021: €159.124).

IMMO Zorgwoningfonds 6 (FGR) te Eindhoven

PASSIEF

FONDSVERMOGEN [3]

	<u>30-06-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Participatiekapitaal	25.370.000	25.370.000
Herwaarderingsreserve	159.124	159.124
Wettelijke reserve	2.665.177	2.998.100
Overige reserves	-3.775.911	-3.898.071
Onverdeeld resultaat	381.634	530.041
	<u>24.800.024</u>	<u>25.159.194</u>

Meerjarenoverzicht

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Intrinsieke waarde van het beleggingsfonds einde boekjaar	24.800.024	25.159.194
Aantal participaties einde boekjaar	5.074	5.074
Intrinsieke waarde per participatie einde boekjaar	<u>4.888</u>	<u>4.958</u>

	<u>1-1-2022</u>	<u>29-12-2020</u>
	t/m	t/m
	<u>30-6-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Participatiekapitaal		
Stand per 1 januari / 29 december	-	-
Uitgifte participaties tussenfunders	-	550.000
Inkoop participaties tussenfunders 2 juli 2021	-	-550.000
Uitgifte participaties 2 juli 2021	25.370.000	25.370.000
Stand per 30 juni / 31 december	<u>25.370.000</u>	<u>25.370.000</u>

Het Fonds heeft op 29 december 2020 110 Participaties uitgegeven aan de tussenfunders tegen een uitgifteprijs van €5.000 per participatie. Het Fonds ontving daarvoor €550.000. Met deze gelden heeft het Fonds de Objecten aanbetaald. Op 2 juli 2021 zijn de 110 Participaties ingekocht en heeft een emissie plaatsgevonden aan de huidige Participanten, waarbij 5.074 Participaties zijn uitgegeven van €5.000 elk. Participaties luiden op naam. Er zijn geen participatiebewijzen uitgegeven. Het participatiekapitaal bedraagt derhalve in totaal €25.370.000. Een Participant kan niet gehouden worden meer bij te dragen dan de uitgifteprijs van zijn Participaties.

IMMO Zorgwoningfonds 6 (FGR) te Eindhoven

	1-1-2022 t/m 30-6-2022 €	29-12-2020 t/m 31-12-2021 €
Herwaarderingsreserve		
Stand per 1 januari / 29 december	159.124	-
Mutatie	-	159.124
Stand per 30 juni / 31 december	<u>159.124</u>	<u>159.124</u>

Wettelijke reserve

Stand per 1 januari / 29 december	2.998.100	-
Mutatie bij	-	3.329.233
Mutatie af	-332.923	-331.133
Stand per 30 juni / 31 december	<u>2.665.177</u>	<u>2.998.100</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 / 29 december	-3.898.071	-
Bestemming resultaat vorig boekjaar	530.041	-
Uitkering participanten	-740.804	-735.730
Uitkering tussenfunders	-	-5.117
Mutatie wettelijke reserve	332.923	-2.998.100
Mutatie herwaarderingsreserve	-	-159.124
Stand per 30 juni / 31 december	<u>-3.775.911</u>	<u>-3.898.071</u>

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

Onverdeeld resultaat

Stand per 1 januari / 29 december	530.041	-
Resultaat boekjaar	381.634	530.041
Bestemming resultaat vorig boekjaar	-530.041	-
Stand per 30 juni / 31 december	<u>381.634</u>	<u>530.041</u>

Eindhoven, 26 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

