

HALFJAARCIJFERS 2023

IMMO
ZORGWONINGFONDS



IMMO ZORGWONINGFONDS (FGR)
EINDHOVEN

Halfjaarcijfers per 30 juni 2023

Geen accountantscontrole toegepast

INHOUDSOPGAVE

Pagina

1. Halfjaarcijfers

1.1	Balans per 30 juni 2023	2
1.2	Winst-en-verliesrekening over de periode 1 januari 2023 tot en met 30 juni 2023	4
1.3	Toelichting op de balans	5

IMMO Zorgwoningfonds (FGR) te Eindhoven

1.1 Balans per 30 juni 2023

(Voor resultaatbestemming)

Actief	30 juni 2023		31 december 2022	
	€	€	€	€
Vaste activa				
Immateriële vaste activa [1]				
Kosten van oprichting en uitgifte van participaties	-	-	174.517	174.517
Beleggingen [2]				
Terreinen en gebouwen	30.570.000	30.570.000	30.570.000	30.570.000
Vlottende activa				
Vorderingen				
Handelsdebiteuren	14.274	-	-	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	19	19	19
Overige vorderingen	-	13.833	13.833	13.833
Overlopende activa	4.929	-	-	-
		19.203		13.852
Overige activa				
Liquide middelen	616.991	616.991	622.821	622.821
		31.206.194		31.381.190

IMMO Zorgwoningfonds (FGR) te Eindhoven

1.1 Balans per 30 juni 2023

(Voor resultaatbestemming)

Passief	30 juni 2023		31 december 2022	
	€	€	€	€
Fondsvermogen				
[3] Participatiekapitaal	14.555.000		14.555.000	
Herwaarderingsreserve	3.700.000		3.700.000	
Wettelijke reserve	-		174.517	
Overige reserves	-1.561.070		-1.317.367	
Onverdeeld resultaat	374.751		25.708	
		17.068.681		17.137.858
Langlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	13.512.515		13.609.487	
		13.512.515		13.609.487
Kortlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	220.648		342.359	
Crediteuren	110.198		6.783	
Schulden aan groepsmaatschappijen	971		-	
Overige schulden	231.100		222.622	
Overlopende passiva	62.081		62.081	
		624.998		633.845
		<u>31.206.194</u>		<u>31.381.190</u>

IMMO Zorgwoningfonds (FGR) te Eindhoven

1.2 Winst-en-verliesrekening over de periode 1 januari 2023 tot en met 30 juni 2023

	1 januari t/m 30 juni 2023		2022	
	€	€	€	€
Opbrengsten uit beleggingen				
- in terreinen en gebouwen	833.026		1.621.752	
- in andere beleggingen	603		14	
- opbrengst doorbelaste kosten	<u>37.200</u>		<u>291.578</u>	
		870.829		1.913.344
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen				
- in terreinen en gebouwen	<u>-</u>		<u>-615.000</u>	
		-		-615.000
Som der bedrijfsopbrengsten		870.829		1.298.344
Kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten	37.200		291.578	
Afschrijvingen immateriële vaste activa	174.517		421.845	
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	18.541		36.593	
Beheerskosten en rentelasten	<u>265.820</u>		<u>522.620</u>	
Som der bedrijfslasten		496.078		1.272.636
Resultaat		<u>374.751</u>		<u>25.708</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:

	2023	2022
	€	€
Aanschafwaarde	2.109.227	2.109.227
Cumulatieve afschrijvingen	-1.934.710	-1.512.865
Boekwaarde per 1 januari	174.517	596.362
<i>Mutaties</i>		
Afschrijvingen	-174.517	-421.845
Aanschafwaarde	2.109.227	2.109.227
Cumulatieve afschrijvingen	-2.109.227	-1.934.710
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	-	174.517

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:

	2023	2022
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	30.570.000	31.185.000
Herwaarderingen	-	-615.000
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	30.570.000	30.570.000

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 2022 bedraagt €30.570.000 en is vastgesteld door middel van een onafhankelijke externe taxatie. Er is per 30 juni 2023 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 de taxatie van de reële waarde per 31 december 2022 heeft CBRE Valuation & Advisory Services B.V. voor de drie objecten, twee desktoptaxaties uitgevoerd (Brummen en Warnsveld) en één volledige taxatie (Gouda). De objecten in Brummen en Warnsveld zijn in 2020 voor het laatst volledig getaxeerd.

Voor de taxatie ultimo 2022 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 6,0% en 6,5%
- NAR vrij op naam	tussen 4,8% en 5,0%
- Exit yield	tussen 5,5% en 6,0%

De cumulatieve herwaardering bedraagt per balansdatum €3.700.000 (2022: €3.700.000).

IMMO Zorgwoningfonds (FGR) te Eindhoven

Passief

	30-6-2023	2022
	€	€
Fondsvermogen [3]		
Participatiekapitaal	14.555.000	14.555.000
Herwaarderingsreserve	3.700.000	3.700.000
Wettelijke reserve	-	174.517
Overige reserves	-1.561.070	-1.317.367
Onverdeeld resultaat	374.751	25.708
	<u>17.068.681</u>	<u>17.137.858</u>

Meerjarenoverzicht

	30-6-2023	2022	2021
	€	€	€
Intrinsieke waarde van het fonds einde verslagperiode	17.068.681	17.137.858	17.956.340
Aantal participaties einde verslagperiode	2.911	2.911	2.911
Intrinsieke waarde per participatie einde verslagperiode	<u>5.864</u>	<u>5.887</u>	<u>6.168</u>

	2023	2022
	€	€
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	3.700.000	4.315.000
Herwaarderings	-	-615.000
Stand per 30 juni / 31 december	<u>3.700.000</u>	<u>3.700.000</u>

IMMO Zorgwoningfonds (FGR) te Eindhoven

	2023	2022
	€	€
Wettelijke reserve		
Stand per 1 januari	174.517	596.363
Mutatie	-174.517	-421.846
Stand per 30 juni / 31 december	-	174.517

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	-1.317.367	-3.327.592
Bestemming resultaat vorig boekjaar	25.708	1.817.569
Winstuitkeringen	-443.928	-844.190
Mutatie wettelijke reserve	174.517	421.846
Mutatie herwaarderingsreserve	-	615.000
Stand per 30 juni / 31 december	-1.561.070	-1.317.367

Toelichting overige reserves

	Uitkeringen aan Participanten	Mutatie reserves	Resultaat	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 juni	-3.575.254	-3.874.517	6.132.404	-1.317.367
Winstuitkeringen	-443.928	-	-	-443.928
Mutatie wettelijke reserve	-	174.517	-	174.517
Mutatie herwaardering	-	-	-	-
Bestemming resultaat	-	-	25.708	25.708
Stand per 31 december	-4.019.182	-3.700.000	6.158.112	-1.561.070

De uitkeringen aan de Participanten over het eerste halfjaar van 2023 bedragen 6,1% van het ingebrachte participatiekapitaal op jaarbasis. Dit bedrag is in termijnen in april en juli 2023 uitgekeerd.

IMMO Zorgwoningfonds (FGR) te Eindhoven

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Onverdeeld resultaat		
Stand per 1 januari	25.708	1.817.569
Resultaat boekjaar	374.751	25.708
Bestemming resultaat vorig boekjaar	-25.708	-1.817.569
Stand per 30 juni	<u>374.751</u>	<u>25.708</u>

Eindhoven, 31 augustus 2023

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

