

HALFJAARCIJFERS 2023

IMMO
ZORGWONINGFONDS 2

IMMO
HOLLAND IMMO GROUP

**IMMO ZORGWONINGFONDS 2 (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 tot en met 30 juni 2023	4
1.3	Toelichting op de balans	5

IMMO Zorgwoningfonds 2 (FGR) te Eindhoven

1.1 Balans per 30 juni 2023

(Voor resultaatbestemming)

Actief	30 juni 2023		31 december 2022	
	€	€	€	€
Immateriële vaste activa				
[1]				
Kosten van oprichting en uitgifte van participaties	<u>828.886</u>	828.886	<u>1.287.815</u>	1.287.815
Beleggingen				
[2]				
Terreinen en gebouwen	<u>62.615.000</u>	62.615.000	<u>62.615.000</u>	62.615.000
Vorderingen				
Handelsdebiteuren	774		-	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	68		18	
Overige vorderingen	-		14	
Overlopende activa	<u>89.729</u>	90.571	<u>9.601</u>	9.633
Overige activa				
Liquide middelen	<u>1.469.585</u>	1.469.585	<u>1.455.088</u>	1.455.088
		<u>65.004.042</u>		<u>65.367.536</u>

IMMO Zorgwoningfonds 2 (FGR) te Eindhoven

1.1 Balans per 30 juni 2023

(Voor resultaatbestemming)

Passief	30 juni 2023		31 december 2022	
	€	€	€	€
Fondsvermogen				
[3] Participatiekapitaal	32.520.000		32.520.000	
Herwaarderingsreserve	4.978.261		4.978.261	
Wettelijke reserve	828.886		1.287.815	
Overige reserves	-4.706.459		-4.233.391	
Onverdeeld resultaat	731.702		108.643	
		34.352.390		34.661.328
Langlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	29.382.852		29.468.624	
		29.382.852		29.468.624
Kortlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	425.649		428.564	
Crediteuren	638		49	
Overige schulden	535.999		516.356	
Overlopende passiva	306.514		292.615	
		1.268.800		1.237.584
		65.004.042		65.367.536

IMMO Zorgwoningfonds 2 (FGR) te Eindhoven

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

	1 januari t/m 30 juni 2023		2022	
	€	€	€	€
Opbrengsten uit beleggingen				
In terreinen en gebouwen				
- huuropbrengsten	1.771.382		3.446.747	
- rentebaten	1.124		14	
- omzet doorbelaste kosten	1.843		1.488	
		1.774.349		3.448.249
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen				
- in terreinen en gebouwen	-		-1.190.000	
		-		-1.190.000
Som der bedrijfsopbrengsten		1.774.349		2.258.249
Kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten	1.843		1.488	
Afschrijvingen kosten van oprichting en uitgifte van participaties	458.929		917.858	
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	98.343		252.814	
Beheerskosten en rentelasten	483.532		977.446	
Som der bedrijfslasten		1.042.647		2.149.606
Resultaat		731.702		108.643

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>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Investerings	4.589.288	4.589.288
Cumulatieve afschrijvingen	-3.760.402	-3.301.473
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	<u>828.886</u>	<u>1.287.815</u>

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	1.287.815	2.205.673
Afschrijvingen verslagperiode	-458.929	-917.858
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	<u>828.886</u>	<u>1.287.815</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>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	62.615.000	63.805.000
Mutatie: Herwaarderingen	-	1.190.000-
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	<u>62.615.000</u>	<u>62.615.000</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 2022 bedraagt €62.615.000 en is vastgesteld door middel van een onafhankelijke externe taxatie. Per 30 juni 2023 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 2022 heeft CBRE Valuation & Advisory Services B.V. een desktoptaxatie uitgevoerd.

Voor de taxatie ultimo 2022 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 5,0% en 5,6%;
- NAR vrij op naam	tussen 4,5% en 5,1%;
- Exit yield	tussen 5,0% en 7,0%;

De cumulatieve herwaardering bedraagt per balansdatum €4.978.261 (2022: €4.978.261).

IMMO Zorgwoningfonds 2 (FGR) te Eindhoven

Passief

	30-6-2023	2022
	€	€
Fondsvermogen [3]		
Participatiekapitaal	32.520.000	32.520.000
Herwaarderingsreserve	4.978.261	4.978.261
Wettelijke reserve	828.886	1.287.815
Overige reserves	-4.706.459	-4.233.391
Onverdeeld resultaat	731.702	108.643
Stand per 30 juni / 31 december	34.352.390	34.661.328

Meerjarenoverzicht

	2023	2022
	€	€
Intrinsieke waarde van het beleggingsfonds einde verslagperiode	34.352.390	34.661.328
Aantal participaties einde verslagperiode	6.504	6.504
Intrinsieke waarde per participatie einde verslagperiode	5.282	5.329

	2023	2022
	€	€
Participatiekapitaal		
Stand per 30 juni / 31 december	32.520.000	32.520.000

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	4.978.261	6.168.261
Herwaarderings	-	-1.190.000
Stand per 30 juni / 31 december	4.978.261	4.978.261

IMMO Zorgwoningfonds 2 (FGR) te Eindhoven

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Wettelijke reserve		
Stand per 1 januari	1.287.815	2.205.673
Afschrijving	-458.929	-917.858
Stand per 30 juni / 31 december	<u>828.886</u>	<u>1.287.815</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	-4.233.391	-8.496.289
Resultaatbestemming vorig boekjaar	108.643	4.138.760
Winstuitkeringen	-1.040.640	-1.983.720
Mutatie wettelijke reserve	458.929	917.858
Mutatie herwaarderingsreserve	-	1.190.000
Stand per 30 juni / 31 december	<u>-4.706.459</u>	<u>-4.233.391</u>

De uitkeringen aan de Participanten over 2023 bedragen tijdsevenredig 6,4% van het ingebrachte participatiekapitaal op jaarbasis. Dit bedrag is in twee termijnen, april en juli 2023 uitgekeerd.

	Uitkeringen aan participanten	Mutatie reserves	Resultaat	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari	-7.061.327	-6.266.076	9.094.012	-4.233.391
Winstuitkeringen	-1.040.640	-	-	-1.040.640
Mutatie wettelijke reserve	-	458.929	-	458.929
Bestemming resultaat vorig boekjaar	-	-	108.643	108.643
Stand per 30 juni	<u>-8.101.967</u>	<u>-5.807.147</u>	<u>9.202.655</u>	<u>-4.706.459</u>

IMMO Zorgwoningfonds 2 (FGR) te Eindhoven

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Onverdeeld resultaat		
Stand per 1 januari	108.643	4.138.760
Resultaat boekjaar	731.702	108.643
Bestemming resultaat vorig boekjaar	-108.643	-4.138.760
Stand per 30 juni / 31 december	<u>731.702</u>	<u>108.643</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

