

HALFJAARCIJFERS 2023

IMMO
ZORGWONINGFONDS 4



IMMO ZORGWONINGFONDS 4 (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 4 (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>1.059.654</u>	1.059.654	<u>1.325.441</u>	1.325.441
Beleggingen				
[2]				
Terreinen en gebouwen	<u>34.385.000</u>	34.385.000	<u>34.385.000</u>	34.385.000
Vorderingen				
Handelsdebiteuren	942		329	
Overige vorderingen	102		999	
Overlopende activa	<u>32.019</u>	33.063	<u>4.631</u>	5.959
Overige activa				
Liquide middelen	<u>1.450.546</u>	1.450.546	<u>1.414.269</u>	1.414.269
		<u>36.928.263</u>		<u>37.130.669</u>

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

1.1 Balans per 30 juni 2023

(Voor resultaatbestemming)

Passief	30 juni 2023		31 december 2022	
	€	€	€	€
Fondsvermogen				
[3] Participatiekapitaal	18.050.000		18.050.000	
Herwaarderingsreserve	1.998.674		2.008.978	
Wettelijke reserve	1.059.654		1.325.441	
Overige reserves	-2.425.267		-1.636.899	
Onverdeeld resultaat	289.895		-559.059	
		18.972.956		19.188.461
Langlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	17.373.437		17.407.308	
		17.373.437		17.407.308
Kortlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	188.055		189.387	
Crediteuren	9.778		90	
Overige schulden	384.037		345.423	
		581.870		534.900
		<u>36.928.263</u>		<u>37.130.669</u>

IMMO Zorgwoningfonds 4 (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	991.046		1.952.082	
- in andere beleggingen	1.406		14	
- omzet doorbelaste kosten	18.727		15.834	
		1.011.179		1.967.930
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen				
- in terreinen en gebouwen	-10.304		-1.259.404	
		-10.304		-1.259.404
Som der bedrijfsopbrengsten		1.000.875		708.526
Kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten	18.727		15.834	
Afschrijvingen kosten van oprichting en uitgifte van participaties	265.787		531.574	
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	182.662		221.152	
Beheerskosten en rentelasten	243.804		499.025	
Som der bedrijfslasten		710.980		1.267.585
Resultaat		289.895		-559.059

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:

	2023	2022
	€	€
Investerings	2.657.869	2.657.869
Cumulatieve afschrijvingen	-1.598.215	-1.332.428
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	1.059.654	1.325.441
	2023	2022
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	1.325.441	1.857.015
Afschrijvingen huidig boekjaar	-265.787	-531.574
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	1.059.654	1.325.441

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:

	2023	2022
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	34.385.000	35.575.000
Mutatie:		
Investerings	10.304	69.404
Herwaarderingen	-10.304	1.259.404-
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	34.385.000	34.385.000

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 (marktwaaarde) van beleggingen in terreinen en gebouwen per 31 december 2022 bedraagt €34.385.000 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.

Taxatiemethode 2022

Bij de taxatie van het object Stadenbos in Lochem is de Discounted Cash Flowmethode (DCF-methode) gehanteerd. In deze methodiek wordt bij het uitpond scenario de verwachte toekomstige kasstromen (huurinkomsten, jaarlijkse vaste lasten, andere kosten en/of inkomsten (uit uitponden), maar ook te verwachten toekomstige leegstand weergegeven in een kasstroommodel. In dit geval wordt een prognose opgesteld voor een periode van tien jaar. Aan het einde van de beschouwingsperiode wordt een ‘eindwaarde’ bepaald (vaak door de geprognosticeerde huurwaarde of huurinkomsten te kapitaliseren tegen een ingeschat netto exit yield (4,70%)). Alle kasstromen en de eindwaarde worden contant gemaakt naar de peildatum tegen de disconteringsvoet (5,25%) en bij elkaar opgeteld om te komen tot de marktwaaarde vrij op naam. De Marktwaaarde wordt berekend door op de waarde vrij op naam overdrachtsbelasting en aankoopkosten in mindering te brengen.

Voor de taxatie van de overige objecten 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 4,75% en 5,50%;
- NAR vrij op naam	tussen 3,97% en 4,75%;
- Exit yield	tussen 4,50% en 6,50%;

De cumulatieve herwaardering bedraagt per balansdatum €1.998.674 (2022: €2.008.978).

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

Passief

	30-6-2021	2022
	€	€
Fondsvermogen [3]		
Participatiekapitaal	18.050.000	18.050.000
Herwaarderingsreserve	1.998.674	2.008.978
Wettelijke reserve	1.059.654	1.325.441
Overige reserves	-2.425.267	-1.636.899
Onverdeeld resultaat	289.895	-559.059
Stand per 30 juni / 31 december	18.972.956	19.188.461

Meerjarenoverzicht

	2023	2022	2021
	€	€	€
Intrinsieke waarde van het beleggingsfonds einde verslagperiode	18.972.956	19.188.461	20.758.320
Aantal participaties einde verslagperiode	3.610	3.610	3.610
Intrinsieke waarde per participatie einde verslagperiode	5.256	5.315	5.750

	2023	2022
	€	€
Participatiekapitaal		
Stand per 30 juni / 31 december	18.050.000	18.050.000

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

Herwaarderingsreserve

Stand per 1 januari	2.008.978	3.268.382
Herwaarderingsreserves	-10.304	-1.259.404
Stand per 30 juni / 31 december	1.998.674	2.008.978

Wettelijke reserve

Stand per 1 januari	1.325.441	1.857.015
Afschrijving	-265.787	-531.574
Stand per 30 juni / 31 december	1.059.654	1.325.441

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

	2023	2022
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	-1.636.899	4.147.810-
Bestemming resultaat vorig boekjaar	-559.059	1.730.733
Winstuitkeringen participanten	-505.400	-1.010.800
Mutatie wettelijke reserve	265.787	531.574
Mutatie herwaarderingsreserve	10.304	1.259.404
Stand per 30 juni / 31 december	<u>-2.425.267</u>	<u>-1.636.899</u>

Toelichting overige reserves

	Uitkeringen aan Participanten	Mutatie reserves	Resultaat	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari	-2.496.098	-3.358.584	4.217.783	-1.636.899
Winstuitkeringen	-505.400	-	-	-505.400
Mutatie wettelijke reserve	-	265.787	-	265.787
Mutatie herwaardering	-	10.304	-	10.304
Bestemming resultaat	-	-	-559.059	-559.059
Stand per 30 juni	<u>-3.001.498</u>	<u>-3.082.493</u>	<u>3.658.724</u>	<u>-2.425.267</u>

De uitkeringen aan de Participanten over 2023 bedragen tijdsevenredig 5,6% van het ingebrachte participatiekapitaal op jaarbasis. Dit bedrag is in twee termijnen, april en juli 2023 uitgekeerd.

	2023	2022
	€	€
Onverdeeld resultaat		
Stand per 1 januari	-559.059	1.730.733
Resultaat boekjaar	289.895	-559.059
Bestemming resultaat vorig boekjaar	559.059	-1.730.733
Stand per 30 juni / 31 december	<u>289.895</u>	<u>-559.059</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

