

HALFJAARCIJFERS 2023

IMMO
ZORGWONINGFONDS 5

IMMO
HOLLAND IMMO GROUP

**IMMO ZORGWONINGFONDS 5 (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 5 (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	<u>1.410.566</u>	1.410.566	<u>1.695.805</u>	1.695.805
Beleggingen	[2]			
Terreinen en gebouwen	<u>33.370.000</u>	33.370.000	<u>33.370.000</u>	33.370.000
Materiële vaste activa				
Inventaris	<u>25.978</u>	25.978	<u>37.571</u>	37.571
Overige vaste activa				
Geactiveerde huurkorting	<u>135.322</u>	135.322	<u>135.322</u>	135.322
VLOTTENDE ACTIVA				
Vorderingen				
Handelsdebiteuren	<u>3.037</u>		316	
Overige vorderingen	<u>13.288</u>	38.746	<u>1.902</u>	2.218
Overige activa				
Liquide middelen	<u>888.662</u>	888.662	<u>942.664</u>	942.664
		<u>35.869.274</u>	<u>36.183.580</u>	

IMMO Zorgwoningfonds 5 (FGR) te Eindhoven

1.1 Balans per 30 juni 2023

(Voor resultaatbestemming)

Passief	30 juni 2023		31 december 2022	
	€	€	€	€
Fondsvermogen				
Participatiekapitaal	19.360.000		19.360.000	
Wettelijke reserve	1.410.566		1.695.805	
Overige reserves	-3.746.836		-3.242.205	
Onverdeeld resultaat	<u>162.501</u>		<u>-292.318</u>	
		17.186.231		17.521.282
Langlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	<u>18.086.229</u>		<u>18.061.269</u>	
		18.086.229		18.061.269
Kortlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	92.029		93.040	
Crediteuren	10.262		40.837	
Overige schulden	465.179		464.496	
Overlopende passiva	<u>29.344</u>		<u>2.656</u>	
		596.814		601.029
		<u>35.869.274</u>		<u>36.183.580</u>

IMMO Zorgwoningfonds 5 (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	770.786		1.304.464	
- in andere beleggingen	1.174		51	
- omzet doorbelaste kosten	3.443		6.631	
		775.403		1.311.146
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen				
- in terreinen en gebouwen	-9.508		-452.909	
		-9.508		-452.909
Som der bedrijfsopbrengsten		765.895		858.237
Kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten	3.443		6.631	
Afschrijvingen immateriële vaste activa	285.239		570.478	
Afschrijvingen inventaris	3.350		4.175	
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	83.243		146.340	
Beheerskosten en rentelasten	228.119		422.931	
Som der bedrijfslasten		603.394		1.150.555
Resultaat		162.501		-292.318

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:

	<u>30-6-2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Aanschafwaarde	2.852.390	2.852.390
Cumulatieve afschrijvingen	-1.156.585	-586.107
Boekwaarde per 1 januari	<u>1.695.805</u>	<u>2.266.283</u>
<i>Mutaties</i>		
Afschrijvingen	-285.239	-570.478
	<u>-285.239</u>	<u>-570.478</u>
Aanschafwaarde	2.852.390	2.852.390
Cumulatieve afschrijvingen	-1.441.824	-1.156.585
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	<u>1.410.566</u>	<u>1.695.805</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

	<u>30-6-2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	33.822.909	33.822.909
Herwaarderingen	-452.909	-
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	<u>33.370.000</u>	<u>33.822.909</u>
Mutaties boekjaar		
Herwaarderingen	-9.508	-452.909
Investeringsen	9.508	-
	<u>-</u>	<u>-452.909</u>
Aanschafwaarde	33.832.417	33.822.909
Herwaarderingen	-462.417	-452.909
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	<u>33.370.000</u>	<u>33.370.000</u>

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

De belegging betreft een tweetal nieuw gebouwde senioren-/zorgwoningcomplexen in Gorinchem en Bladel. De koopprijs van het vastgoed en de kosten voor herontwikkeling bedroegen €33.822.909. De reële waarde (marktwaarde) van beleggingen in terreinen en gebouwen per 31 december 2022 bedraagt €33.370.000 en is vastgesteld door middel van een onafhankelijke externe taxatie.

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 2022 zijn volledige taxaties uitgevoerd. Op 30 juni 2023 is er geen taxatie uitgevoerd.

IMMO Zorgwoningfonds 5 (FGR) te Eindhoven

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 4,8% en 6,2%
- NAR vrij op naam	tussen 3,7% en 4,9%
- Exit yield	tussen 4,1% en 6,0%

De cumulatieve herwaardering bedraagt per 30 juni 2023 negatief €462.417.

IMMO Zorgwoningfonds 5 (FGR) te Eindhoven

Passief

	<u>30-6-2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Fondsvermogen [3]		
Participatiekapitaal	19.360.000	19.360.000
Wettelijke reserve	1.410.566	1.695.805
Overige reserves	-3.746.836	-3.242.205
Onverdeeld resultaat	162.501	-292.318
	<u>17.186.231</u>	<u>17.521.282</u>

Intrinsieke waarde

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Intrinsieke waarde van het fonds einde verslagperiode	17.186.231	17.521.282
Aantal participaties einde verslagperiode	3.872	3.872
Intrinsieke waarde per participatie einde verslagperiode	<u>4.439</u>	<u>4.525</u>

Participatiekapitaal

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
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.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Wettelijke reserve		
Stand per 1 januari	1.695.805	2.266.283
Onttrekking	-285.239	-570.478
Stand per 30 juni / 31 december	<u>1.410.566</u>	<u>1.695.805</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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	-3.242.205	-3.287.523
Resultaatbestemming	-292.318	469.944
Uitkeringen	-497.552	-995.104
Mutatie herwaarderingsreserve	285.239	570.478
Stand per 30 juni / 31 december	<u>-3.746.836</u>	<u>-3.242.205</u>

De uitkeringen aan de Participanten over het eerste halfjaar van 2023 bedragen 5,1% van het ingebrachte participatiekapitaal op jaarbasis. Dit bedrag is in termijnen in april en juli 2023 uitgekeerd.

Onverdeeld resultaat

Stand per 1 januari	-292.318	-
Resultaat verslagperiode	162.501	-292.318
Mutatie bij	292.318	-469.944
Stand per 30 juni / 31 december	<u>162.501</u>	<u>-292.318</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

