

HALFJAARCIJFERS 2023

IMMO
ZORGWONINGFONDS 6

IMMO
HOLLAND IMMO GROUP

**IMMO ZORGWONINGFONDS 6 (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 6 (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>1.999.330</u>	1.999.330	<u>2.332.253</u>	2.332.253
Beleggingen	[2]			
Terreinen en gebouwen	<u>37.725.000</u>	37.725.000	<u>37.725.000</u>	37.725.000
Vlottende activa				
Vorderingen				
Handelsdebiteuren	7.299		297	
Overige vorderingen	1.756		780	
Overlopende activa	<u>6.419</u>		<u>194</u>	
		15.474		1.271
Overige activa				
Liquide middelen	<u>1.564.302</u>	1.564.302	<u>1.674.350</u>	1.674.350
		<u>41.304.106</u>		<u>41.732.874</u>

IMMO Zorgwoningfonds 6 (FGR) te Eindhoven

1.1 Balans per 30 juni 2023

(Voor resultaatbestemming)

Passief	30 juni 2023		31 december 2022	
	€	€	€	€
Fondsvermogen				
Participatiekapitaal	25.370.000		25.370.000	
Herwaarderingsreserve	86.749		86.749	
Wettelijke reserve	1.999.330		2.332.253	
Overige reserves	-4.918.312		-4.111.416	
Onverdeeld resultaat	432.407		-399.015	
		22.970.174		23.278.571
Langlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	17.570.115		17.604.762	
Overige schulden	192.240		192.240	
		17.762.355		17.797.002
Kortlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	187.359		187.359	
Crediteuren	688		50	
Overige schulden	383.530		402.928	
Overlopende passiva	-		66.964	
		571.577		657.301
		41.304.106		41.732.874

IMMO Zorgwoningfonds 6 (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	1.019.502		1.997.188	
- in andere beleggingen	2.644		7	
- opbrengsten doorbelaste kosten	<u>34.976</u>		<u>35.973</u>	
		1.057.122		2.033.161
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen				
- in terreinen en gebouwen	<u>-</u>		<u>-1.205.000</u>	
		-		-1.205.000
Som der bedrijfsopbrengsten		<u>1.057.122</u>		<u>828.161</u>
Kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten	34.976		35.973	
Afschrijvingen immateriële vaste activa	332.923		665.847	
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	21.650		48.718	
Beheerskosten en rentelasten	<u>235.166</u>		<u>476.645</u>	
Som der bedrijfslasten		624.715		1.227.183
Resultaat		<u><u>432.407</u></u>		<u><u>-399.015</u></u>

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:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Aanschafwaarde	3.329.233	3.329.233
Cumulatieve afschrijvingen	-996.980	-331.133
Boekwaarde per 1 januari	<u>2.332.253</u>	<u>2.998.100</u>
Investeringen	-	-
Afschrijvingen	-332.923	-665.847
Mutaties boekjaar	-332.923	-665.847
Aanschafwaarde	3.329.233	3.329.233
Cumulatieve afschrijvingen	-1.329.903	-996.980
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	<u>1.999.330</u>	<u>2.332.253</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	37.725.000	38.475.167
Investeringen	-	-
Investeringen afwikkeling depot	-	454.833
Herwaarderingen	-	-1.205.000
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	<u>37.725.000</u>	<u>37.725.000</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. In 2022 is het depot ad €1.024.833 afgewikkeld, waarbij er een bedrag ad EUR 454.833 is betaald aan de verkoper voor de uitgevoerde achterstallige onderhoudswerkzaamheden waarvoor het depotbedrag initieel is aangehouden. Het restant bedrag ad €570.000 zal de komende jaren door het Fonds worden gebruikt om te investeren in onder andere achterstallig onderhoud. Daar het restant ad €570.000 niet meer verschuldigd is, verlaagt dit bedrag de oorspronkelijke koopprijs.

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 31 december 2022 bedraagt €37.725.000 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.

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 marktwaarde vrij op naam. De Marktwaarde 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 leegstandperiode, 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.

IMMO Zorgwoningfonds 6 (FGR) te Eindhoven

PASSIEF

FONDSVERMOGEN [3]

	<u>30-06-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
Participatiekapitaal	25.370.000	25.370.000
Herwaarderingsreserve	86.749	86.749
Wettelijke reserve	1.999.330	2.332.253
Overige reserves	-4.918.312	-4.111.416
Onverdeeld resultaat	432.407	-399.015
	<u>22.970.174</u>	<u>23.278.571</u>

Meerjarenoverzicht

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Intrinsieke waarde van het beleggingsfonds einde boekjaar	22.970.174	23.278.571
Aantal participaties einde boekjaar	5.074	5.074
Intrinsieke waarde per participatie einde boekjaar	<u>4.527</u>	<u>4.588</u>

Participatiekapitaal

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Herwaarderingsreserve		
Stand per 1 januari	86.749	159.124
Mutatie	-	-72.375
Stand per 30 juni / 31 december	<u>86.749</u>	<u>86.749</u>

Wettelijke reserve		
Stand per 1 januari	2.332.253	2.998.100
Mutatie af	-332.923	-665.847
Stand per 30 juni / 31 december	<u>1.999.330</u>	<u>2.332.253</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	-4.111.416	-
Bestemming resultaat vorig boekjaar	-399.015	530.041
Uitkering participanten	-740.804	-1.481.608
Mutatie wettelijke reserve	332.923	665.847
Mutatie herwaarderingsreserve	-	72.375
Stand per 30 juni / 31 december	<u>-4.918.312</u>	<u>-4.111.416</u>

De uitkeringen aan de Participanten over 2023 bedragen tijdsevenredig 5,8% van het ingebrachte participatiekapitaal op jaarbasis. Dit bedrag is in termijnen in april en juli 2023 uitgekeerd.

Toelichting overige reserves

	Uitkeringen aan Participanten	Overige reserves	Resultaat	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari	-2.217.338	-2.424.119	530.041	-4.111.416
Winstuitkeringen	-740.804	-	-	-740.804
Mutatie wettelijke reserve	-	332.923	-	332.923
Mutatie herwaardering	-	-	-	-
Bestemming resultaat	-	-	-399.015	-399.015
Stand per 30 juni	<u>-2.958.142</u>	<u>-2.091.196</u>	<u>131.026</u>	<u>-4.918.312</u>

IMMO Zorgwoningfonds 6 (FGR) te Eindhoven

	<u>2.023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Onverdeeld resultaat		
Stand per 1 januari	-399.015	-
Resultaat boekjaar	432.407	-399.015
Bestemming resultaat vorig boekjaar	399.015	-530.041
Stand per 30 juni / 31 december	<u>432.407</u>	<u>-399.015</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

