

HALFJAARCIJFERS 2024

IMMO
ZORGWONINGFONDS 7

IMMO
HOLLAND IMMO GROUP

**IMMO ZORGWONINGFONDS 7 (FGR)
EINDHOVEN**

Halfjaarcijfers per 30 juni 2024

Geen accountantscontrole toegepast

INHOUDSOPGAVE

Pagina

1.	Halfjaarcijfers	
1.1	Balans per 30 juni 2024	2
1.2	Winst-en-verliesrekening over de periode 1 januari tot en met 30 juni 2024	4
1.3	Toelichting op de balans	5

IMMO Zorgwoningfonds 7 (FGR) te Eindhoven

1.1 Balans per 30 juni 2024

(Voor resultaatbestemming)

Actief	30 juni 2024		31 december 2023	
	€	€	€	€
Vaste activa				
Immateriële vaste activa	[1]			
Kosten van oprichting en uitgifte van participaties	<u>1.033.489</u>	1.033.489	<u>1.182.273</u>	1.182.273
Beleggingen	[2]			
Terreinen en gebouwen	<u>16.410.000</u>	16.410.000	<u>16.410.000</u>	16.410.000
Vlottende activa				
Vorderingen				
Vorderingen op verbonden partijen	480		480	
Overige vorderingen	4.572		840	
Overlopende activa	<u>5.944</u>	10.996	<u>200</u>	1.520
Overige activa				
Liquide middelen	<u>716.674</u>	716.674	<u>749.978</u>	749.978
		<u>18.171.159</u>		<u>18.343.771</u>

IMMO Zorgwoningfonds 7 (FGR) te Eindhoven

1.1 Balans per 30 juni 2024

(Voor resultaatbestemming)

Passief	30 juni 2024		31 december 2023	
	€	€	€	€
Fondsvermogen	[3]			
Participatiekapitaal	21.015.000		21.015.000	
Wettelijke reserve	1.033.489		1.182.273	
Overige reserves	-4.529.300		-2.090.121	
Onverdeeld resultaat	<u>268.673</u>		<u>-2.146.648</u>	
		17.787.862		17.960.504
Langlopende schulden				
Overige schulden	<u>95.000</u>		<u>95.000</u>	
		95.000		95.000
Kortlopende schulden				
Crediteuren	389		85	
Overige schulden	236.928		238.735	
Overlopende passiva	<u>50.980</u>		<u>49.447</u>	
		288.297		288.267
		<u>18.171.159</u>		<u>18.343.771</u>

IMMO Zorgwoningfonds 7 (FGR) te Eindhoven

1.2 Winst-en-verliesrekening over de periode 1 januari tot en met 30 juni 2024

	1-1-2024 t/m 30-6-2024		30-6-2022 t/m 31-12-2023	
	€	€	€	€
Opbrengsten uit beleggingen				
- in terreinen en gebouwen	446.853		1.302.932	
- in andere beleggingen	4.572		4.866	
- opbrengsten doorbelaste kosten	20.488		16.136	
		471.913		1.323.934
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen				
- in terreinen en gebouwen		-		-2.498.571
Som der bedrijfsopbrengsten		471.913		-1.174.637
Kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten	20.488		16.136	
Afschrijvingen immateriële vaste activa	148.784		305.567	
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	20.232		48.044	
Beheerskosten en rentelasten	13.736		602.264	
Som der bedrijfslasten		203.240		972.011
Resultaat		268.673		-2.146.648

IMMO Zorgwoningfonds 7 (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:

	1-1-2024 t/m 30-6-2024	2022/2023
	€	€
Aanschafwaarde	1.487.840	-
Cumulatieve afschrijvingen	-305.567	-
Boekwaarde per 1 januari / 30 juni	<u>1.182.273</u>	<u>-</u>
<i>Mutaties</i>		
Investeringen	-	1.487.840
Afschrijvingen	-148.784	-305.567
Mutaties boekjaar	<u>-148.784</u>	<u>1.182.273</u>
Aanschafwaarde	1.487.840	1.487.840
Cumulatieve afschrijvingen	-454.351	-305.567
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	<u>1.033.489</u>	<u>1.182.273</u>

De kosten van oprichting en uitgifte van participaties worden in vijf jaren afgeschreven. De geactiveerde kosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	€
- structureringsvergoeding	904.382
- due dilligence- en onderzoekskosten	71.287
- selectie- en acquisitiekosten	319.194
- marketingkosten	180.876
- oprichtingskosten	12.100
	<u>1.487.840</u>

IMMO Zorgwoningfonds 7 (FGR) te Eindhoven

BELEGGINGEN [2]

Terreinen en gebouwen

Het verloop van de beleggingen wordt als volgt weergegeven:

	1-1-2023 t/m 30-6-2023	30-6-2022 t/m 31-12-2022
	€	€
Boekwaarde per 1 januari / 30 juni	16.410.000	-
Mutatie:		
Investerings (aankoop onroerend goed)	-	18.907.119
Investerings (verbouwingen)	-	1.452
Herwaarderingen	-	-2.498.571
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	<u>16.410.000</u>	<u>16.410.000</u>

IMMO Zorgwoningfonds 7 belegt in twee bestaande woonzorglocaties met in totaal 51 woonzorgappartementen en zorgsuites, gelegen in Heythuysen en Venlo. De koopprijs van het vastgoed, welke op 30 juni 2022 is verworven, bedroeg €17.500.000 kosten koper. Dit bedrag is volledig gefinancierd met door de participanten bijeengebracht eigen vermogen. Er is derhalve geen sprake van een hypothecaire lening.

De reële waarde (marktwaarde) van beleggingen in gebouwen en terreinen per 31 december 2023 bedraagt €16.410.000 en is vastgesteld door middel van een onafhankelijke externe taxatie. Per 30 juni 2024 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 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 2023 is een desktoptaxatie uitgevoerd (de laatste volledige (aankoop)taxatie was per 28 april 2022).

Bij de taxatie van de woningen wordt de Discounted Cash Flowmethode (DCF-methode) gehanteerd. In deze methodiek worden de verwachte toekomstige kasstromen, maar ook te verwachten toekomstige leegstand weergegeven in een kasstroommodel. Aan het einde van de beschouwingsperiode wordt een 'eindwaarde' bepaald tegen de exit yield (5,70% (object Heythuysen) en 5,25% (object Venlo)). Alle kasstromen en de eindwaarde worden contant gemaakt naar de peildatum tegen de disconteringsvoet (5,95% (object Heythuysen) en 7,55% (object Venlo)) 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.

IMMO Zorgwoningfonds 7 (FGR) te Eindhoven

PASSIEF

FONDSVERMOGEN [3]

	<u>30-6-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
	€	€
Participatiekapitaal	21.015.000	21.015.000
Wettelijke reserve	1.033.489	1.182.273
Overige reserves	-4.529.300	-2.090.121
Onverdeeld resultaat	268.673	-2.146.648
	<u>17.787.862</u>	<u>17.960.504</u>

Meerjarenoverzicht

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
Intrinsieke waarde van het beleggingsfonds einde boekjaar	17.787.862	17.960.504
Aantal participaties einde boekjaar	4.203	4.203
Intrinsieke waarde per participatie einde boekjaar	<u>4.232</u>	<u>4.273</u>

	<u>2024</u>	<u>2022/2023</u>
	€	€
Participatiekapitaal		
Stand per 1 januari / 30 juni	21.015.000	-
Uitgifte participaties 22 december 2022	-	21.015.000
Stand per 30 juni / 31 december	<u>21.015.000</u>	<u>21.015.000</u>

Bij aanvang van het Fonds op 30 juni 2022 zijn in totaal 3.831 tijdelijke Participaties uitgegeven aan de tussenfunders tegen een uitgifteprijs van €5.000 per Participatie (zijnde €19.155.000). De Participaties hadden een vast preferent winstaandeel van 6% alsmede een vooraf overeengekomen inkoopverplichting en kwalificeert daardoor als vreemd vermogen (zie verloopoverzicht kortlopende schulden). Gedurende 30 juni 2022 tot 22 december 2022 was sprake van 'tussenfunding'.

Op de Emissiedatum (22 december 2022) zijn de tijdelijke participaties door het Fonds weer ingekocht en hierna zijn door het Fonds 4.203 Participaties uitgegeven tegen een uitgifteprijs van €5.000 elk, waardoor het participatiekapitaal van de Participanten per balansdatum uitkomt op €21.015.000.

IMMO Zorgwoningfonds 7 (FGR) te Eindhoven

	<u>2024</u>	<u>2022/2023</u>
	€	€
Wettelijke reserve		
Stand per 1 januari / 30 juni	1.182.273	-
Dotatie	-	1.487.840
Onttrekking	-148.784	-305.567
Stand per 30 juni / 31 december	<u>1.033.489</u>	<u>1.182.273</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 / 30 juni	-2.090.121	-
Bestemming resultaat voorgaand boekjaar	-2.146.648	-
Uitkering participanten	-441.315	-907.848
Mutatie wettelijke reserve	148.784	-1.182.273
Stand per 30 juni / 31 december	<u>-4.529.300</u>	<u>-2.090.121</u>

Toelichting overige reserves

	Uitkeringen aan	Overige reserves	Resultaat	Totaal
	Participanten			
	€	€	€	€
Stand per 31 december 2023	-907.848	-1.182.273	-	-2.090.121
Uitkering participanten	-441.315	-	-	-441.315
Mutatie wettelijke reserve	-	148.784	-	148.784
Mutatie herwaardering	-	-	-	-
Bestemming resultaat	-	-	-2.146.648	-2.146.648
Stand per 30 juni 2024	<u>-1.349.163</u>	<u>-1.033.489</u>	<u>-2.146.648</u>	<u>-4.529.300</u>

De uitkeringen aan de Participanten over 2024 bedragen tijdsevenredig 4,2% van het ingebrachte participatiekapitaal op jaarbasis. Dit bedrag is in termijnen in april en juli 2024 uitgekeerd.

Onverdeeld resultaat

Stand per 1 januari / 30 juni	-2.146.648	-
Resultaat boekjaar	268.673	-2.146.648
Bestemming resultaat vorig boekjaar	2.146.648	-
Stand per 30 juni / 31 december	<u>268.673</u>	<u>-2.146.648</u>

Eindhoven, 30 augustus 2024

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

