

HALFJAARCIJFERS 2024

IMMO
ZORGWONINGFONDS 2

IMMO
HOLLAND IMMO GROUP

**IMMO ZORGWONINGFONDS 2 (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 2 (FGR) te Eindhoven

1.1 Balans per 30 juni 2024

(Voor resultaatbestemming)

Actief	30 juni 2024		31 december 2023	
	€	€	€	€
Immateriële vaste activa				
[1]				
Kosten van oprichting en uitgifte van participaties	-	-	369.957	369.957
Beleggingen				
[2]				
Terreinen en gebouwen	58.060.000	58.060.000	58.060.000	58.060.000
Vorderingen				
Vorderingen op groepsmaatschappijen	76		26	
Overige vorderingen	9.135		1.625	
Overlopende activa	87.633		11.109	
		96.844		12.760
Overige activa				
Liquide middelen	1.739.166	1.739.166	1.673.914	1.673.914
		59.896.010		60.116.631

IMMO Zorgwoningfonds 2 (FGR) te Eindhoven

1.1 Balans per 30 juni 2024

(Voor resultaatbestemming)

Passief	30 juni 2024		31 december 2023	
	€	€	€	€
Fondsvermogen				
[3] Participatiekapitaal	32.520.000		32.520.000	
Herwaarderingsreserve	912.625		912.625	
Wettelijke reserve	-		369.957	
Overige reserves	-4.921.489		-1.222.534	
Onverdeeld resultaat	896.757		-3.028.272	
		29.407.893		29.551.776
Langlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	29.211.309		29.297.081	
		29.211.309		29.297.081
Kortlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	424.138		427.037	
Crediteuren	1.453		-	
Overige schulden	534.894		534.223	
Overlopende passiva	316.323		306.514	
		1.276.808		1.267.774
		59.896.010		60.116.631

IMMO Zorgwoningfonds 2 (FGR) te Eindhoven

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

	1 januari t/m 30 juni 2024		2023	
	€	€	€	€
Opbrengsten uit beleggingen				
In terreinen en gebouwen				
- huuropbrengsten	1.850.159		3.610.467	
- rentebaten	9.135		8.765	
- omzet doorbelaste kosten	3.333		1.843	
		1.862.627		3.621.075
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen				
- in terreinen en gebouwen	-		-4.555.000	
		-		-4.555.000
Som der bedrijfsopbrengsten		1.862.627		-933.925
Kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten	3.333		1.843	
Afschrijvingen kosten van oprichting en uitgifte van participaties	369.957		917.858	
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	107.044		200.189	
Beheerskosten en rentelasten	485.536		974.457	
Som der bedrijfslasten		965.870		2.094.347
Resultaat		896.757		-3.028.272

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>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
Investerings	4.589.288	4.589.288
Cumulatieve afschrijvingen	-4.589.288	-4.219.331
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	<u>-</u>	<u>369.957</u>

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	369.957	1.287.815
Afschrijvingen verslagperiode	-369.957	-917.858
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	<u>-</u>	<u>369.957</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>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	58.060.000	62.615.000
Mutatie: Herwaarderingen	-	4.555.000-
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	<u>58.060.000</u>	<u>58.060.000</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 2023 bedraagt €58.060.000 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 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 2023 heeft CBRE Valuation & Advisory Services B.V. een desktoptaxatie uitgevoerd.

Voor de taxatie ultimo 2023 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 5,95% en 6,60%;
- NAR vrij op naam	tussen 5,10% en 5,75%;
- Exit yield	tussen 6,50% en 8,25%;

De cumulatieve herwaardering bedraagt per balansdatum €423.262. Enkele objecten hebben een positieve herwaardering voor een totaalbedrag van €912.625 en een object heeft een negatieve herwaardering van €489.363.

IMMO Zorgwoningfonds 2 (FGR) te Eindhoven

Passief

	<u>30-6-2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
Fondsvermogen [3]		
Participatiekapitaal	32.520.000	32.520.000
Herwaarderingsreserve	912.625	912.625
Wettelijke reserve	-	369.957
Overige reserves	-4.921.489	-1.222.534
Onverdeeld resultaat	896.757	-3.028.272
Stand per 30 juni / 31 december	<u>29.407.893</u>	<u>29.551.776</u>

Meerjarenoverzicht

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€	€
Intrinsieke waarde van het beleggingsfonds einde verslagperiode	29.407.893	29.551.776	34.661.328
Aantal participaties einde verslagperiode	6.504	6.504	6.504
Intrinsieke waarde per participatie einde verslagperiode	<u>4.522</u>	<u>4.544</u>	<u>5.329</u>

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
Participatiekapitaal		
Stand per 30 juni / 31 december	<u>32.520.000</u>	<u>32.520.000</u>

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	912.625	4.978.261
Herwaarderingsreserves	-	-4.065.636
Stand per 30 juni / 31 december	<u>912.625</u>	<u>912.625</u>

IMMO Zorgwoningfonds 2 (FGR) te Eindhoven

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
Wettelijke reserve		
Stand per 1 januari	369.957	1.287.815
Afschrijving	-369.957	-917.858
Stand per 30 juni / 31 december	<u><u>-</u></u>	<u><u>369.957</u></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	-1.222.534	-4.233.391
Resultaatbestemming vorig boekjaar	-3.028.272	108.643
Uitkeringen aan participanten	-1.040.640	-2.081.280
Mutatie wettelijke reserve	369.957	917.858
Mutatie herwaarderingsreserve	-	4.065.636
Stand per 30 juni / 31 december	<u><u>-4.921.489</u></u>	<u><u>-1.222.534</u></u>

De uitkeringen aan de Participanten over 2024 bedragen tijdsevenredig 6,4% van het ingebrachte participatiekapitaal op jaarbasis. Dit bedrag is in twee termijnen, april en juli 2024 uitgekeerd.

	Uitkeringen aan participanten	Mutatie reserves	Resultaat	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari	-9.142.607	-1.282.582	9.202.655	-1.222.534
Uitkeringen	-1.040.640	-	-	-1.040.640
Mutatie wettelijke reserve	-	369.957	-	369.957
Bestemming resultaat vorig boekjaar	-	-	-3.028.272	-3.028.272
Stand per 30 juni	<u><u>-10.183.247</u></u>	<u><u>-912.625</u></u>	<u><u>6.174.383</u></u>	<u><u>-4.921.489</u></u>

IMMO Zorgwoningfonds 2 (FGR) te Eindhoven

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
Onverdeeld resultaat		
Stand per 1 januari	-3.028.272	108.643
Resultaat boekjaar	896.757	-3.028.272
Bestemming resultaat vorig boekjaar	3.028.272	-108.643
Stand per 30 juni / 31 december	<u>896.757</u>	<u>-3.028.272</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

