

HALFJAARCIJFERS 2024

IMMO
ZORGWONINGFONDS 4

IMMO
HOLLAND IMMO GROUP

**IMMO ZORGWONINGFONDS 4 (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 4 (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	<u>528.080</u>	528.080	<u>793.867</u>	793.867
Beleggingen				
[2]				
Terreinen en gebouwen	<u>33.200.000</u>	33.200.000	<u>33.200.000</u>	33.200.000
Vorderingen				
Handelsdebiteuren	2.890		2.890	
Overige vorderingen	8.528		1.684	
Overlopende activa	<u>23.573</u>		<u>5.079</u>	
		34.991		9.653
Overige activa				
Liquide middelen	<u>1.288.474</u>	1.288.474	<u>1.401.566</u>	1.401.566
		<u>35.051.545</u>		<u>35.405.086</u>

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

1.1 Balans per 30 juni 2024

(Voor resultaatbestemming)

Passief	30 juni 2024		31 december 2023	
	€	€	€	€
Fondsvermogen				
[3] Participatiekapitaal	18.050.000		18.050.000	
Herwaarderingsreserve	1.928.667		1.941.211	
Wettelijke reserve	528.080		793.867	
Overige reserves	-3.631.169		-2.607.417	
Onverdeeld resultaat	304.864		-796.683	
		17.180.442		17.380.978
Langlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	17.305.695		17.339.566	
		17.305.695		17.339.566
Kortlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	187.552		188.878	
Crediteuren	8.565		12.960	
Overige schulden	369.121		482.619	
Overlopende passiva	170		85	
		565.408		684.542
		<u>35.051.545</u>		<u>35.405.086</u>

IMMO Zorgwoningfonds 4 (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	1.020.467		2.010.559	
- in andere beleggingen	8.464		9.699	
- omzet doorbelaste kosten	17.781		22.990	
		1.046.712		2.043.248
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen				
- in terreinen en gebouwen	-12.544		-1.526.436	
		-12.544		-1.526.436
Som der bedrijfsopbrengsten		1.034.168		516.812
Kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten	17.781		22.990	
Afschrijvingen kosten van oprichting en uitgifte van participaties	265.787		531.574	
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	194.003		262.215	
Beheerskosten en rentelasten	251.733		496.716	
Som der bedrijfslasten		729.304		1.313.495
Resultaat		304.864		-796.683

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:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
Investerings	2.657.869	2.657.869
Cumulatieve afschrijvingen	-2.129.789	-1.864.002
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	<u>528.080</u>	<u>793.867</u>
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	793.867	1.325.441
Afschrijvingen huidig boekjaar	-265.787	-531.574
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	<u>528.080</u>	<u>793.867</u>

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:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	33.200.000	34.385.000
Mutatie: Investerings	12.544	341.435
Herwaarderingen	-12.544	1.526.435-
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	<u>33.200.000</u>	<u>33.200.000</u>

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 (marktwaarde) van beleggingen in terreinen en gebouwen per 31 december 2023 bedraagt €33.200.000 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. De laatste volledige taxatie heeft plaatsgevonden in 2021. Voor de taxatie van de reële waarde ultimo 2023 heeft CBRE Valuation & Advisory Services B.V. een desktoptaxatie uitgevoerd.

Taxatiemethode 2023

Bij de taxaties van de objecten Barchemseweg en 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 tussen 4,75% en 5%). Alle kasstromen en de eindwaarde worden contant gemaakt naar de peildatum tegen de disconteringsvoet van 7% en 7,25% 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 taxaties van de objecten Henergouwerlaan in Rotterdam en Tasmanstraat in Den Haag 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 | 6,00% |
| - NAR vrij op naam | tussen 4,70% en 4,85%; |
| - Exit yield | tussen 5,70% en 6,00%; |

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

De cumulatieve herwaardering bedraagt per balansdatum €469.998 (2023: €482.542). Enkele objecten hebben een cumulatieve positieve herwaardering van €2.065.172 en een object heeft een negatieve herwaardering van €1.595.174.

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

Passief

	<u>30-6-2021</u>	<u>2023</u>
	€	€
Fondsvermogen [3]		
Participatiekapitaal	18.050.000	18.050.000
Herwaarderingsreserve	1.928.667	1.941.211
Wettelijke reserve	528.080	793.867
Overige reserves	-3.631.169	-2.607.417
Onverdeeld resultaat	304.864	-796.683
Stand per 30 juni / 31 december	<u>17.180.442</u>	<u>17.380.978</u>

Meerjarenoverzicht

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€	€
Intrinsieke waarde van het beleggingsfonds einde verslagperiode	17.180.442	17.380.978	19.188.461
Aantal participaties einde verslagperiode	3.610	3.610	3.610
Intrinsieke waarde per participatie einde verslagperiode	<u>4.759</u>	<u>4.815</u>	<u>5.315</u>

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
Participatiekapitaal		
Stand per 30 juni / 31 december	<u>18.050.000</u>	<u>18.050.000</u>

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

Herwaarderingsreserve

Stand per 1 januari	1.941.211	2.008.978
Herwaarderingsreserves	-12.544	-67.767
Stand per 30 juni / 31 december	<u>1.928.667</u>	<u>1.941.211</u>

Wettelijke reserve

Stand per 1 januari	793.867	1.325.441
Afschrijving	-265.787	-531.574
Stand per 30 juni / 31 december	<u>528.080</u>	<u>793.867</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 4 (FGR) te Eindhoven

	2024	2023
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	-2.607.417	1.636.899-
Bestemming resultaat vorig boekjaar	-796.683	-559.059
Uitkeringen aan participanten	-505.400	-1.010.800
Mutatie wettelijke reserve	265.787	531.574
Mutatie herwaarderingsreserve	12.544	67.767
Stand per 30 juni / 31 december	<u>-3.631.169</u>	<u>-2.607.417</u>

Toelichting overige reserves

	Uitkeringen aan Participanten	Mutatie reserves	Resultaat	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari	-3.506.898	-2.759.243	3.658.724	-2.607.417
Uitkeringen	-505.400	-	-	-505.400
Mutatie wettelijke reserve	-	265.787	-	265.787
Mutatie herwaardering	-	12.544	-	12.544
Bestemming resultaat	-	-	-796.683	-796.683
Stand per 30 juni	<u>-4.012.298</u>	<u>-2.480.912</u>	<u>2.862.041</u>	<u>-3.631.169</u>

De uitkeringen aan de Participanten over 2024 bedragen tijdsevenredig 5,6% van het ingebrachte participatiekapitaal op jaarbasis. Dit bedrag is in twee termijnen, april en juli 2024 uitgekeerd.

	2024	2023
	€	€
Onverdeeld resultaat		
Stand per 1 januari	-796.683	-559.059
Resultaat boekjaar	304.864	-796.683
Bestemming resultaat vorig boekjaar	796.683	559.059
Stand per 30 juni / 31 december	<u>304.864</u>	<u>-796.683</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

