

HALFJAARCIJFERS 2024

IMMO
ZORGWONINGFONDS 5

IMMO
HOLLAND IMMO GROUP

**IMMO ZORGWONINGFONDS 5 (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 5 (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>840.088</u>	840.088	<u>1.125.327</u>	1.125.327
Beleggingen	[2]			
Terreinen en gebouwen	<u>31.190.000</u>	31.190.000	<u>31.190.000</u>	31.190.000
Materiële vaste activa				
Inventaris	<u>20.360</u>	20.360	<u>23.865</u>	23.865
Overige vaste activa				
Geactiveerde huurkorting	<u>120.909</u>	120.909	<u>125.713</u>	125.713
VLOTTENDE ACTIVA				
Vorderingen				
Handelsdebiteuren	5.936		7.883	
Overige vorderingen	30.742		19.468	
Overlopende activa	<u>30.504</u>	67.182	<u>2.973</u>	30.324
Overige activa				
Liquide middelen	<u>996.774</u>	996.774	<u>903.797</u>	903.797
		<u>33.235.313</u>	<u>33.399.026</u>	

IMMO Zorgwoningfonds 5 (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	840.822		1.657.362	
- in andere beleggingen	6.037		5.932	
- omzet doorbelaste kosten	12.161		8.159	
		859.020		1.671.453
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen				
- in terreinen en gebouwen	-		-2.189.806	
		-		-2.189.806
Som der bedrijfsopbrengsten		859.020		-518.353
Kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten	12.161		8.159	
Afschrijvingen immateriële vaste activa	285.239		570.478	
Afschrijvingen inventaris	3.505		7.010	
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	145.454		243.384	
Beheerskosten en rentelasten	225.066		450.678	
Som der bedrijfslasten		671.425		1.279.709
Resultaat		187.595		-1.798.062

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>30-6-2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
Aanschafwaarde	2.852.390	2.852.390
Cumulatieve afschrijvingen	<u>-1.727.063</u>	<u>-1.156.585</u>
Boekwaarde per 1 januari	<u>1.125.327</u>	<u>1.695.805</u>
<i>Mutaties</i>		
Afschrijvingen	<u>-285.239</u>	<u>-570.478</u>
	<u>-285.239</u>	<u>-570.478</u>
Aanschafwaarde	2.852.390	2.852.390
Cumulatieve afschrijvingen	<u>-2.012.302</u>	<u>-1.727.063</u>
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	<u>840.088</u>	<u>1.125.327</u>

De kosten van oprichting en uitgifte van participaties worden in vijf jaren afgeschreven.

Beleggingen [2]

Terreinen en gebouwen

	<u>30-6-2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	31.190.000	33.370.000
Investeringen	-	9.806
Herwaarderingen	-	-2.189.806
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	<u>31.190.000</u>	<u>31.190.000</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 2023 bedraagt €31.190.000 en is vastgesteld door middel van een onafhankelijke externe taxatie. Op 30 juni 2024 is er geen taxatie uitgevoerd.

IMMO Zorgwoningfonds 5 (FGR) te Eindhoven

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 zijn desktoptaxaties uitgevoerd (per 31 december 2022 zijn volledige taxaties uitgevoerd).

Voor de taxatie ultimo 2023 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 5,6% en 6,3%
- NAR vrij op naam	tussen 4,1% en 4,8%
- Exit yield	tussen 4,6% en 6,0%

De cumulatieve herwaardering bedraagt per 30 juni 2024 €0 (2023: €0).

IMMO Zorgwoningfonds 5 (FGR) te Eindhoven

Passief

	<u>30-6-2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
Fondsvermogen [3]		
Participatiekapitaal	19.360.000	19.360.000
Wettelijke reserve	840.088	1.125.327
Overige reserves	-5.743.012	-3.959.149
Onverdeeld resultaat	187.595	-1.798.062
	<u>14.644.671</u>	<u>14.728.116</u>

Intrinsieke waarde

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€	€
Intrinsieke waarde van het fonds einde verslagperiode	14.644.671	14.728.116	17.521.828
Aantal participaties einde verslagperiode	3.872	3.872	3.872
Intrinsieke waarde per participatie einde verslagperiode	<u>3.782</u>	<u>3.804</u>	<u>4.525</u>

Participatiekapitaal

	<u>2024</u>	<u>2023</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>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
Wettelijke reserve		
Stand per 1 januari	1.125.327	1.695.805
Onttrekking	-285.239	-570.478
Stand per 30 juni / 31 december	<u>840.088</u>	<u>1.125.327</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>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	-3.959.149	-3.242.205
Resultaatbestemming	-1.798.062	-292.318
Uitkeringen	-271.040	-995.104
Mutatie herwaarderingsreserve	<u>285.239</u>	<u>570.478</u>
Stand per 30 juni / 31 december	<u><u>-5.743.012</u></u>	<u><u>-3.959.149</u></u>

Toelichting overige reserves

	Uitkeringen aan Participanten	Wettelijke reserve	Resultaat	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 31 december 2023	-3.011.448	-1.125.327	177.626	-3.959.149
Uitkeringen	-271.040	-	-	-271.040
Mutatie wettelijke reserve	-	285.239	-	285.239
Bestemming resultaat	-	-	-1.798.062	-1.798.062
Stand per 30 juni 2024	<u><u>-3.282.488</u></u>	<u><u>-840.088</u></u>	<u><u>-1.620.436</u></u>	<u><u>-5.743.012</u></u>

De uitkeringen aan de Participanten over het eerste halfjaar van 2024 bedragen 2,8% van het ingebrachte participatiekapitaal op jaarbasis. Dit bedrag is in termijnen in april en juli 2024 uitgekeerd.

Onverdeeld resultaat

Stand per 1 januari	-1.798.062	-292.318
Resultaat verslagperiode	187.595	-1.798.062
Mutatie bij	<u>1.798.062</u>	<u>292.318</u>
Stand per 30 juni / 31 december	<u><u>187.595</u></u>	<u><u>-1.798.062</u></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

