

HALFJAARCIJFERS 2024

IMMO
ZORGWONINGFONDS 6

IMMO
HOLLAND IMMO GROUP

**IMMO ZORGWONINGFONDS 6 (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 6 (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>1.333.483</u>	1.333.483	<u>1.666.406</u>	1.666.406
Beleggingen	[2]			
Terreinen en gebouwen	<u>35.965.000</u>	35.965.000	<u>35.965.000</u>	35.965.000
Vlottende activa				
Vorderingen				
Handelsdebiteuren	23.691		-	
Overige vorderingen	10.444		2.155	
Overlopende activa	<u>6.431</u>		<u>663</u>	
		40.566		2.818
Overige activa				
Liquide middelen	<u>1.646.237</u>	1.646.237	<u>1.636.188</u>	1.636.188
		<u>38.985.286</u>	<u>39.270.412</u>	

IMMO Zorgwoningfonds 6 (FGR) te Eindhoven

1.1 Balans per 30 juni 2024

(Voor resultaatbestemming)

Passief	30 juni 2024		31 december 2023	
	€	€	€	€
Fondsvermogen				
Participatiekapitaal				
Wettelijke reserve				
Overige reserves				
Onverdeeld resultaat				
	25.370.000		25.370.000	
	1.333.483		1.666.406	
	-6.520.530		-5.239.443	
	471.728		-873.206	
		20.654.681		20.923.757
Langlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	17.500.821		17.535.468	
Overige schulden	192.240		192.240	
		17.693.061		17.727.708
Kortlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	185.566		186.867	
Crediteuren	1.152		-	
Overige schulden	385.809		388.242	
Overlopende passiva	65.017		43.838	
		637.544		618.947
		38.985.286		39.270.412

IMMO Zorgwoningfonds 6 (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	1.054.453		2.092.376	
- in andere beleggingen	10.251		11.195	
- opbrengsten doorbelaste kosten	37.381		32.480	
		1.102.085		2.136.051
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen				
- in terreinen en gebouwen	-		-1.760.000	
		-		-1.760.000
Som der bedrijfsopbrengsten		1.102.085		376.051
Kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten	37.381		32.480	
Afschrijvingen immateriële vaste activa	332.923		665.847	
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	25.102		79.504	
Beheerskosten en rentelasten	234.951		471.426	
Som der bedrijfslasten		630.357		1.249.257
Resultaat		471.728		-873.206

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>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
Aanschafwaarde	3.329.233	3.329.233
Cumulatieve afschrijvingen	-1.662.827	-996.980
Boekwaarde per 1 januari	<u>1.666.406</u>	<u>2.332.253</u>
Afschrijvingen	-332.923	-665.847
Mutaties boekjaar	-332.923	-665.847
Aanschafwaarde	3.329.233	3.329.233
Cumulatieve afschrijvingen	-1.995.750	-1.662.827
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	<u>1.333.483</u>	<u>1.666.406</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	35.965.000	37.725.000
Herwaarderingen	-	-1.760.000
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	<u>35.965.000</u>	<u>35.965.000</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. Van de koopsom was €1.024.833 nog verschuldigd per 31 december 2021. 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 2023 bedraagt €35.965.000 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 de taxatie van de reële waarde per 31 december 2023 heeft CBRE Valuation Advisory B.V. een desktoptaxatie uitgevoerd.

Taxatiemethode 2023

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 6,00% en 6,50%;
- NAR vrij op naam	tussen 4,90% en 5,40%;
- Exit yield	tussen 6,15% en 7,00%;

De totale cumulatieve afwaardering voor alle objecten bedraagt per balansdatum €2.805.876 (2023: €2.805.876).

IMMO Zorgwoningfonds 6 (FGR) te Eindhoven

PASSIEF

FONDSVERMOGEN [3]

	<u>30-06-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
	€	€
Participatiekapitaal	25.370.000	25.370.000
Wettelijke reserve	1.333.483	1.666.406
Overige reserves	-6.520.530	-5.239.443
Onverdeeld resultaat	471.728	-873.206
	<u>20.654.681</u>	<u>20.923.757</u>

Meerjarenoverzicht

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€	€
Intrinsieke waarde van het beleggingsfonds einde boekjaar	20.654.681	20.923.757	23.278.571
Aantal participaties einde boekjaar	5.074	5.074	5.074
Intrinsieke waarde per participatie einde boekjaar	<u>4.071</u>	<u>4.124</u>	<u>4.588</u>

Participatiekapitaal

	<u>2023</u>	<u>2023</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>2023</u>
	€	€
Wettelijke reserve		
Stand per 1 januari	1.666.406	2.332.253
Mutatie af	-332.923	-665.847
Stand per 30 juni / 31 december	<u>1.333.483</u>	<u>1.666.406</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	-5.239.443	-4.111.416
Bestemming resultaat vorig boekjaar	-873.206	-399.015
Uitkering participanten	-740.804	-1.481.608
Mutatie wettelijke reserve	332.923	665.847
Mutatie herwaarderingsreserve	-	86.749
Stand per 30 juni / 31 december	<u>-6.520.530</u>	<u>-5.239.443</u>

De uitkeringen aan de Participanten over 2024 bedragen tijdsevenredig 5,8% van het ingebrachte participatiekapitaal op jaarbasis. Dit bedrag is in termijnen in april en juli 2024 uitgekeerd.

Toelichting overige reserves

	Uitkeringen aan Participanten	Overige reserves	Resultaat	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari	-3.698.946	-1.671.523	131.026	-5.239.443
Uitkeringen	-740.804	-	-	-740.804
Mutatie wettelijke reserve	-	332.923	-	332.923
Bestemming resultaat	-	-	-873.206	-873.206
Stand per 30 juni	<u>-4.439.750</u>	<u>-1.338.600</u>	<u>-742.180</u>	<u>-6.520.530</u>

IMMO Zorgwoningfonds 6 (FGR) te Eindhoven

	<u>2.023</u>	<u>2023</u>
	€	€
Onverdeeld resultaat		
Stand per 1 januari	-873.206	-
Resultaat boekjaar	471.728	-873.206
Bestemming resultaat vorig boekjaar	873.206	399.015
Stand per 30 juni / 31 december	<u>471.728</u>	<u>-873.206</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

