

HALFJAARCIJFERS 2024

IMMO
ZORGWONINGFONDS

IMMO
HOLLAND IMMO GROUP

**IMMO ZORGWONINGFONDS (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 2024 tot en met 30 juni 2024	4
1.3	Toelichting op de balans	5

IMMO Zorgwoningfonds (FGR) te Eindhoven

1.1 Balans per 30 juni 2024

(Voor resultaatbestemming)

Actief	30 juni 2024		31 december 2023	
	€	€	€	€
Vaste activa				
Beleggingen	[1]			
Terreinen en gebouwen	<u>29.555.000</u>	29.555.000	<u>29.555.000</u>	29.555.000
Vlottende activa				
Vorderingen				
Handelsdebiteuren	1.437		-	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	77		26	
Overige vorderingen	106.705		107.071	
Overlopende activa	<u>4.754</u>		<u>262</u>	
		112.973		107.359
Overige activa				
Liquide middelen	<u>682.087</u>		<u>667.857</u>	
		682.087		667.857
		<u>30.350.060</u>		<u>30.330.216</u>

IMMO Zorgwoningfonds (FGR) te Eindhoven

1.1 Balans per 30 juni 2024

(Voor resultaatbestemming)

Passief	30 juni 2024		31 december 2023	
	€	€	€	€
Fondsvermogen				
Participatiekapitaal	14.555.000		14.555.000	
Herwaarderingsreserve	2.685.000		2.685.000	
Overige reserves	-1.526.097		-989.995	
Onverdeeld resultaat	580.414		-77.619	
		16.294.317		16.172.386
Langlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	13.318.571		13.415.543	
		13.318.571		13.415.543
Kortlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	432.758		438.894	
Crediteuren	1.742		-	
Overige schulden	240.591		241.312	
Overlopende passiva	62.081		62.081	
		737.172		742.287
		30.350.060		30.330.216

IMMO Zorgwoningfonds (FGR) te Eindhoven

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

	1 januari t/m 30 juni 2024		2023	
	€	€	€	€
Opbrengsten uit beleggingen				
- in terreinen en gebouwen	868.193		1.684.208	
- in andere beleggingen	3.935		4.778	
- opbrengst doorbelaste kosten	<u>38.797</u>		<u>38.246</u>	
		910.925		1.727.232
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen				
- in terreinen en gebouwen	<u>-</u>		<u>-1.015.000</u>	
		-		-1.015.000
Som der bedrijfsopbrengsten		910.925		712.232
Kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten	38.797		38.246	
Afschrijvingen immateriële vaste activa	-		174.518	
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	21.640		38.049	
Beheerskosten en rentelasten	<u>270.074</u>		<u>539.038</u>	
Som der bedrijfslasten		330.511		789.851
Resultaat		<u>580.414</u>		<u>-77.619</u>

IMMO Zorgwoningfonds (FGR) te Eindhoven

1.3 Toelichting op de balans

Actief

Beleggingen

Terreinen en gebouwen [1]

Het verloop van de beleggingen wordt als volgt weergegeven:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	29.555.000	30.570.000
Herwaarderings	-	-1.015.000
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	<u>29.555.000</u>	<u>29.555.000</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 drietal particuliere zorgwoningcomplexen, gelegen in Gouda, Brummen en Warnsveld. De koopprijs van het vastgoed, welke op 1 juni 2018 zijn verworven, bedroeg €26.870.000 vrij op naam. De reële waarde (marktwaarde) van beleggingen in terreinen en gebouwen per 31 december 2023 bedraagt €29.555.000 en is vastgesteld door middel van een onafhankelijke externe taxatie. Er is per 30 juni 2024 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 Services B.V. voor de drie objecten, desktoptaxaties uitgevoerd. De drie objecten zijn in 2021 voor het laatst volledig getaxeerd.

IMMO Zorgwoningfonds (FGR) te Eindhoven

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 6,25% en 6,70%
- NAR vrij op naam	tussen 4,80% en 5,35%
- Exit yield	tussen 5,55% en 6,50%

De cumulatieve herwaardering bedraagt per balansdatum €2.685.000 (2023: €2.685.000).

IMMO Zorgwoningfonds (FGR) te Eindhoven

Passief

	<u>30-6-2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
Fondsvermogen [2]		
Participatiekapitaal	14.555.000	14.555.000
Herwaarderingsreserve	2.685.000	2.685.000
Overige reserves	-1.526.097	-989.995
Onverdeeld resultaat	580.414	-77.619
	<u>16.294.317</u>	<u>16.172.386</u>

Meerjarenoverzicht

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€	€
Intrinsieke waarde van het fonds einde verslagperiode	16.294.317	16.172.386	17.137.858
Aantal participaties einde verslagperiode	2.911	2.911	2.911
Intrinsieke waarde per participatie einde verslagperiode	<u>5.597</u>	<u>5.556</u>	<u>5.887</u>

Participatiekapitaal

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
Stand per 30 juni / 31 december	<u>14.555.000</u>	<u>14.555.000</u>

Het participatiekapitaal van de Participanten bestaat sinds de oprichting van het Fonds uit 2.911 Participaties van €5.000 elk.

Herwaarderingsreserve

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
Stand per 1 januari	2.685.000	3.700.000
Herwaarderingsreserves	-	-1.015.000
Stand per 30 juni / 31 december	<u>2.685.000</u>	<u>2.685.000</u>

IMMO Zorgwoningfonds (FGR) te Eindhoven

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	-989.995	-1.317.367
Bestemming resultaat vorig boekjaar	-77.619	25.708
Uitkeringen	-458.483	-887.855
Mutatie wettelijke reserve	-	174.519
Mutatie herwaarderingsreserve	-	1.015.000
Stand per 30 juni / 31 december	<u><u>-1.526.097</u></u>	<u><u>-989.995</u></u>

Toelichting overige reserves

	Uitkeringen aan Participanten	Mutatie reserves	Resultaat	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari	-4.463.109	-2.684.998	6.158.112	-989.995
Uitkeringen	-458.483	-	-	-458.483
Bestemming resultaat	-	-	-77.619	-77.619
Stand per 30 juni	<u><u>-4.921.592</u></u>	<u><u>-2.684.998</u></u>	<u><u>6.080.493</u></u>	<u><u>-1.526.097</u></u>

De uitkeringen aan de Participanten over het eerste halfjaar van 2024 bedragen 6,3% van het ingebrachte participatiekapitaal op jaarbasis. Dit bedrag is in termijnen in april en juli 2024 uitgekeerd.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
Onverdeeld resultaat		
Stand per 1 januari	-77.619	25.708
Resultaat boekjaar	580.414	-77.619
Bestemming resultaat vorig boekjaar	77.619	-25.708
Stand per 30 juni	<u><u>580.414</u></u>	<u><u>-77.619</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

