

# HALFJAARCIJFERS 2021

IMMO  
ZORGWONINGFONDS 4

**IMMO**  
HOLLAND IMMO GROUP

**IMMO ZORGWONINGFONDS 4 (FGR)  
EINDHOVEN**

**Halfjaarcijfers per 30 juni 2021**

Geen accountantscontrole toegepast

## **INHOUDSOPGAVE**

## **Pagina**

<b>1.</b>	<b>Halfjaarcijfers</b>	
1.1	Balans per 30 juni 2021	3
1.2	Winst-en-verliesrekening over de periode 1 januari tot en met 30 juni 2021	5
1.3	Toelichting op de halfjaarcijfers	6
1.4	Toelichting op de balans	17

## **1. HALFJAARCIJFERS**

## IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

### 1.1 Balans per 30 juni 2021

(Voor resultaatbestemming)

Actief	30 juni 2021		31 december 2020	
	€	€	€	€
<b>Immateriële vaste activa</b>				
[1]				
Kosten van oprichting en uitgifte van participaties	<u>2.122.802</u>	2.122.802	<u>2.388.589</u>	2.388.589
<b>Beleggingen</b>				
[2]				
Terreinen en gebouwen	<u>34.310.000</u>	34.310.000	<u>34.310.000</u>	34.310.000
<b>Vorderingen</b>				
Handelsdebiteuren	-		10.864	
Overige vorderingen	100		4.449	
Overlopende activa	<u>27.205</u>	27.305	<u>10.212</u>	25.525
<b>Overige activa</b>				
Liquide middelen	<u>1.375.590</u>	1.375.590		1.389.043
		<u>37.835.697</u>		<u>38.113.157</u>

## IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

### 1.1 Balans per 30 juni 2021

(Voor resultaatbestemming)

Passief	30 juni 2021		31 december 2020	
	€	€	€	€
<b>Fondsvermogen</b>				
[3] Participatiekapitaal	18.050.000		18.050.000	
Herwaarderingsreserve	2.143.955		2.143.955	
Wettelijke reserve	2.122.802		2.388.589	
Overige reserves	-2.794.600		-5.053.445	
Onverdeeld resultaat	193.810		2.487.050	
		19.715.967		20.016.149
<b>Langlopende schulden</b>				
Schulden aan kredietinstellingen	17.486.421		17.542.792	
		17.486.421		17.542.792
<b>Kortlopende schulden</b>				
Schulden aan kredietinstellingen	211.561		190.403	
Crediteuren	26.979		17.603	
Overige schulden	391.948		345.056	
Overlopende passiva	2.821		1.154	
		633.309		554.216
		<u>37.835.697</u>		<u>38.113.157</u>

## IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

### 1.2 Winst-en-verliesrekening over de periode 1 januari tot en met 30 juni 2021

	<u>1 januari t/m 30 juni 2021</u>		<u>19-12-2019 t/m 31-12-2020</u>	
	€	€	€	€
<b>Opbrengsten uit beleggingen</b>				
- in terreinen en gebouwen	<b>968.619</b>		1.157.333	
- omzet doorbelaste kosten	<b>24.418</b>		<u>12.540</u>	
		<b>993.037</b>		1.169.873
<b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen</b>				
- in terreinen en gebouwen	<b>-39.536</b>		<u>2.143.955</u>	
		<b>-39.536</b>		2.143.955
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>		<b>953.501</b>		<b>3.313.828</b>
Kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten	<b>23.948</b>		12.540	
Afschrijvingen kosten van oprichting en uitgifte van participaties	<b>265.787</b>		269.280	
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	<b>227.918</b>		70.921	
Beheerskosten en rentelasten	<b>242.038</b>		<u>474.037</u>	
<b>Som der bedrijfslasten</b>		<b>759.691</b>		826.778
<b>Resultaat</b>		<b>193.810</b>		<b>2.487.050</b>

## **IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven**

### **1.3 Toelichting op de halfjaarcijfers**

#### **ALGEMEEN**

##### **Toegepaste standaarden**

De halfjaarcijfers zijn opgesteld in overeenstemming met Titel 9 van Boek 2 van het Nederlands Burgerlijk Wetboek (BW) en de Wet op het financieel toezicht (Wft). De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gebaseerd op historische kosten, tenzij anders vermeld.

##### **Naam, duur en zetel**

Het Fonds draagt de naam 'IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR)', is met ingang van 19 december 2019 aangegaan voor onbepaalde tijd en houdt kantoor te Eindhoven. Feitelijke vestigingsplaats is Flight Forum 154, 5657 DD te Eindhoven.

##### **Doel van het Fonds**

Het Fonds heeft ten doel het verkrijgen van voordelen voor de Participanten door het voor gemene rekening beleggen van gelden in het object, alsmede al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, in de ruimste zin van het woord.

##### **Datum oprichting en boekjaar**

Het Fonds is opgericht op 19 december 2019. Het eerste boekjaar loopt van 19 december 2019 tot en met 31 december 2020. Vanaf 2021 is het boekjaar gelijk aan een kalenderjaar.

##### **Belegging**

De vastgoedportefeuille van het Fonds bestaat uit een viertal particuliere zorgwoningcomplexen, gelegen in Rotterdam, Den Haag en Lochem, van in totaal 63 woonzorgappartementen en 40 zelfstandige (senioren) appartementen.



## **IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven**

### **Rechtsvorm**

Het Fonds is een volledig transparant fonds voor gemene rekening dat niet is onderworpen aan de Nederlandse vennootschapsbelasting, inkomstenbelasting en dividendbelasting.

Het Fonds is een overeenkomst van eigen, bijzondere aard (pactum sui generis) tussen elke Participant afzonderlijk, de Beheerder en Stichting IMMO Zorgwoningfonds 4, die wordt beheerst door de Fondsvoorwaarden. Onverminderd het bepaalde omtrent (besluitvorming in) de vergadering, scheppen de Fondsvoorwaarden geen verbintenissen tussen de Participanten onderling, en de Participanten beogen nadrukkelijk geen onderlinge samenwerking of een gemeenschap als bedoeld in titel 7 Boek 3 Burgerlijk Wetboek aan te gaan. Het Fonds is geen personenvennootschap en evenmin een rechtspersoon. De activa en passiva worden gehouden door de Bewaarder voor rekening en risico van het Fonds.

### **Beheer en beheerder**

Holland Immo Group Beheer B.V. treedt op als Beheerder in de zin van artikel 1.1 van de Wet op het financieel toezicht. De fondsvoorwaarden zijn ongewijzigd gebleven. De Beheerder is verantwoordelijk voor de uitvoering van het beheer van het fondsvermogen overeenkomstig het beleggingsbeleid en het voeren van de participanten- en financiële administratie. De Beheerder beschikt over een vergunning van de toezichthouder conform artikel 2:65, lid 1a, Wft en is opgenomen in het register als bijgehouden door de Autoriteit Financiële Markten (AFM).

In de Fondsvoorwaarden is een aantal werkzaamheden aan de Beheerder opgedragen, waaronder het uitvoeren van het beleggingsbeleid van het Fonds, het onderhouden van contacten met en informeren van Participanten, Stichting IMMO Zorgwoningfonds 4, de Bewaarder en toezichthouders als de AFM, organiseren van de vergadering van Participanten en het verzorgen van de financiële verslaglegging. In de Beheerovereenkomst is verder bepaald dat de Beheerder bevoegd is het Fonds te vertegenwoordigen.

Verder behoort tot de beheertaak van de Beheerder om, gezamenlijk met de Stichting, zorg te dragen voor de koop (en verwerving) en verkoop (en vervreemding) van de objecten. Voor de verkoop van de objecten is de goedkeuring van de vergadering van participanten vereist.

Bij het beheer van het Fonds zal de Beheerder in het belang van de Participanten handelen. De Beheerder heeft zijn werkzaamheden niet uitbesteed aan derden.

## **IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven**

### **Stichting**

Stichting IMMO Zorgwoningfonds 4 treedt op als entiteit die de juridische eigendom van de activa van het Fonds houdt in de zin van artikel 4:37j lid 1 Wft. Het vermogen van het Fonds wordt in juridisch opzicht gehouden door de Stichting.

De Beheerder en de Stichting zijn juridisch onafhankelijk van elkaar.

Alle rechten en verplichtingen met betrekking tot het Fonds staan op naam van de Stichting, maar komen voor rekening en risico van de Participanten.

### **Bewaarder (AIFMD)**

De Bewaarder van het Fonds houdt toezicht op het Fonds en de Beheerder.

De belangrijkste taak van de Bewaarder is om namens het Fonds de bewaarderstaken waarnaar wordt verwezen in artikel 4:37f van de Wft uit te voeren. De Bewaarder is jegens het Fonds en de Participanten aansprakelijk voor het verlies van financiële instrumenten die hij of een derde partij aan wie hij de bewaring heeft uitbesteed, in bewaring heeft genomen. In het Prospectus zijn de taken, de verantwoordelijkheden en de aansprakelijkheid van de Bewaarder verder toegelicht.

Op grond van de gesloten overeenkomst van bewaring met de Beheerder draagt de Bewaarder zorg voor onder meer het:

- verifiëren dat de door de Participanten betaalde uitgifteprijs voor de aan hen uitgegeven Participaties zijn ontvangen op een bankrekening van de Stichting;
- verifiëren dat alle gelden die behoren tot de activa van het Fonds worden aangehouden op een bankrekening van de Stichting;
- monitoren van de betalingen en ontvangsten van gelden die behoren tot de activa van het Fonds en de aansluiting van die betalingen en ontvangsten op de boekhouding die voor het Fonds wordt gevoerd;
- verifiëren dat bedoelde ontvangsten tijdig plaatsvinden;
- verifiëren dat uitkeringen aan de Participanten in overeenstemming zijn met de Fondsvoorwaarden;
- verifiëren dat de activa van het Fonds op naam staan van de Stichting; en
- verifiëren dat de waardering van het vermogen van het Fonds plaatsvindt conform het bepaalde in de Fondsvoorwaarden en de toepasselijke wettelijke bepalingen.

Het overeengekomen bewaarloon van CSC Depositary B.V. bedraagt €9.075 op jaarbasis en wordt jaarlijks geïndexeerd.

Alle transacties zijn met gelieerde partijen uitgevoerd en hebben plaatsgevonden tegen marktconforme tarieven.

## **IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven**

### **Participatiekapitaal**

Het Fonds heeft op 19 december 2019 428 Participaties uitgegeven tegen een uitgifteprijs van €5.000 per participatie. Op 30 juni 2020 zijn deze 428 participaties ingekocht en is een aantal van 3.610 uitgegeven. Participaties luiden op naam. Er zijn geen participatiebewijzen uitgegeven. Het participatiekapitaal bedraagt derhalve in totaal €18.050.000. Een Participant kan niet gehouden worden meer bij te dragen dan de uitgifteprijs van zijn Participaties.

### **Fiscale transparantie van het Fonds**

Volgens de Fondsvoorwaarden kunnen Participaties uitsluitend worden vervreemd en overgedragen aan het Fonds zelf. Op grond hiervan wordt het Fonds aangemerkt als een transparant fonds voor de heffing van de inkomstenbelasting en vennootschapsbelasting als ook de dividendbelasting. Deze fiscale transparantie houdt in dat de bezittingen en schulden, alsmede de baten en lasten van het Fonds, worden toegerekend aan de Participanten naar rato van hun winstaandeel in het Fonds, dat correspondeert met hun kapitaalbreng in het Fonds. Als gevolg daarvan worden de door het Fonds behaalde resultaten niet bij het Fonds zelf, maar rechtstreeks bij de Participanten in de heffing van inkomstenbelasting of vennootschapsbelasting betrokken.

### **Continuïteit**

Deze halfjaarcijfers zijn opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling. Gelet op de huidige onzekerheid over de gevolgen van de Coronapandemie kan geen uitspraak worden gedaan over de invloed hiervan op de financiële positie van het fonds en de waardeontwikkeling van het vastgoed. Het management is echter van mening dat op basis van de huidige ontwikkelingen thans bekende verplichtingen van het fonds kunnen worden voldaan vanuit de beschikbare eigen middelen.

### **Personeelsleden**

Gedurende het jaar 2021 waren geen werknemers in dienst (2020: geen).

## **GRONDSLAGEN VOOR DE BALANSWAARDERING EN DE RESULTAATBEPALING**

### **Algemeen**

Voor zover niet anders is vermeld, worden activa en passiva opgenomen tegen historische kosten.

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar het Fonds zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een verplichting wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

## **IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven**

Baten worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Indien een transactie ertoe leidt dat nagenoeg alle of alle toekomstige economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot een actief of verplichting aan een derde zijn overgedragen, wordt het actief of de verplichting niet langer in de balans opgenomen. Verder worden activa en verplichtingen niet meer in de balans opgenomen vanaf het tijdstip waarop niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden van waarschijnlijkheid van de toekomstige economische voordelen en/of betrouwbaarheid van de bepaling van de waarde.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengsten worden verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de beleggingen zijn overgedragen aan de koper.

De halfjaarcijfers worden gepresenteerd in euro's, de functionele valuta van het Fonds.

### **Gebruik van schattingen**

De opstelling van de halfjaarcijfers vereist dat het management oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

De grondslagen met betrekking tot de waardering van vastgoedbeleggingen en financiële instrumenten op reële waarde zijn naar de mening van het management het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen schattingen en veronderstellingen. Voor de waardering van vastgoedbeleggingen en financiële instrumenten wordt gebruik gemaakt van onafhankelijke externe partijen.

Voor de waardering van het vastgoed in de halfjaarcijfers wordt de reële waarde gehanteerd. Om een inschatting van de reële waarde te maken wordt gebruik gemaakt van taxaties. De vraag is binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de waarde.

## **IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven**

### **Financiële instrumenten**

Financiële instrumenten omvatten investeringen in aandelen en obligaties, handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, handelsschulden en overige te betalen posten. In de halfjaarcijfers zijn de volgende categorieën financiële instrumenten opgenomen: overige vorderingen, langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen.

Financiële instrumenten worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien echter financiële instrumenten bij de vervolgwaardering worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, worden direct toerekenbare transactiekosten direct verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

#### *Bepaling reële waarde:*

De reële waarde van een financieel instrument is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en van elkaar onafhankelijk zijn.

- De reële waarde van niet-beursgenoteerde financiële instrumenten wordt bepaald door de verwachte kasstromen contant te maken tegen een disconteringsvoet die gelijk is aan de geldende risicovrije markttrente voor de resterende looptijd vermeerderd met krediet- en liquiditeitopslagen.

Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

### **Verstekte leningen en overige vorderingen**

Verstekte leningen en overige vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode, verminderd met bijzondere waardeverminderingverliezen.

## **IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven**

### **Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen**

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode.

De aflossingsverplichtingen voor het komend jaar van de langlopende schulden worden opgenomen onder kortlopende schulden.

### **Immateriële vaste activa**

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd op het bedrag van de bestede kosten, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De jaarlijkse afschrijvingen bedragen een vast percentage van de bestede kosten, rekening houdend met een eventuele restwaarde.

Afschrijvingspercentages:

Kosten oprichting en uitgifte van participaties	20 %
---	------

De onder de geactiveerde kosten van oprichting en uitgifte van participaties verantwoorde oprichtingskosten omvatten de eenmalige kosten samenhangend met de oprichting van het Fonds, zoals de transactiekosten van de levering, de vergoeding van kosten van de Initiatiefnemer, marketingkosten en kosten van adviseurs. Deze kosten worden vanaf oprichtingsdatum evenredig in vijf jaren ten laste gebracht van het resultaat.

### **Beleggingen**

De eerste waardering van vastgoedbeleggingen is tegen de verkrijgingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom van de beleggingen en alle direct toe te rekenen uitgaven zoals juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten.

De uitgaven na eerste verwerking van een vastgoedbelegging worden geactiveerd als het waarschijnlijk is dat de uitgaven zullen leiden tot een toename van de verwachte toekomstige economische voordelen of wanneer het groot onderhoud betreft. Alle overige uitgaven worden verantwoord als kosten in de winst-en-verliesrekening in de periode dat ze zich voordoen.

De vastgoedobjecten van het fonds worden na eerste waardering gewaardeerd op reële waarde (marktwaarde). Onder reële waarde wordt in dit verband verstaan: de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat, conditie: "kosten koper" bij verkoop aan ter zake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk van elkaar zijn.

Bij de bepaling van deze waarde wordt onder meer rekening gehouden met verschillen tussen markthuur en contractuele huur, exploitatiekosten, leegstand, de verkoopkosten, de staat van onderhoud en verwachte toekomstige ontwikkelingen. De reële waarde van de vastgoedportefeuille wordt jaarlijks vastgesteld door middel van externe taxaties. Bij de keuze van externe taxateurs worden reputatie, onafhankelijkheid, relevante ervaring met de locatie en het type vastgoedobject in aanmerking genomen.

## **IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven**

Veronderstelling met betrekking tot vastgoedbeleggingen in exploitatie zijn in meer detail weergegeven in de toelichting op de balanspost beleggingen.

Winsten en verliezen die voortvloeien uit de verkoop van beleggingen in direct vastgoed worden bepaald als het verschil tussen de netto-opbrengst bij verkoop en de laatst gepubliceerde boekwaarde van de specifieke vastgoedobjecten en worden verantwoord in de periode waarin de verkoop plaatsvindt.

Voor de cumulatieve herwaardering van het vastgoed wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

### **Vorderingen**

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

### **Liquide middelen**

De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde en staan, voor zover niet anders vermeld, ter vrije beschikking van de onderneming. Het betreffen de direct opeisbare vorderingen op kredietinstellingen.

### **Fondsvermogen**

Financiële instrumenten, die de juridische vorm hebben van eigenvermogensinstrumenten, worden gepresenteerd onder het Fondsvermogen. Uitkeringen aan houders van deze instrumenten worden in mindering op het Fondsvermogen gebracht.

Financiële instrumenten, die de juridische vorm hebben van een financiële verplichting, worden gepresenteerd onder schulden.

Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten.

### **Herwaarderingsreserve**

Waardemutaties van vastgoedbeleggingen die worden gewaardeerd tegen actuele waarde worden onmiddellijk in het resultaat verwerkt. Daarnaast wordt voor activa met een positieve herwaardering een herwaarderingsreserve gevormd ten laste van de overige reserves.

## **IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven**

De herwaarderingsreserve is gelijk aan het verschil tussen de boekwaarde van de verkrijgings- of de vervaardigingsprijs en de reële waarde. De daarbij gebruikte verkrijgings- of vervaardigingsprijs is de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Als een actief wordt vervreemd, valt een eventueel aanwezige herwaarderingsreserve met betrekking tot dat actief vrij ten gunste van de overige reserves. Bij de bepaling van de herwaarderingsreserve is geen bedrag voor latente belastingverplichtingen in mindering gebracht, omdat het Fonds geen vennootschapsbelasting is verschuldigd.

### **Wettelijke reserve**

Wettelijke reserve voor geactiveerde kosten van oprichting:

De vennootschap dient een wettelijke reserve voor de kosten van oprichting van de vennootschap en de uitgifte van aandelen aan te houden, voor zover deze door de vennootschap zijn geactiveerd.

### **Langlopende en kortlopende schulden**

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

### **Saldering**

Een financieel actief en een financieel passief worden gesaldeerd en als nettobedrag in de balans opgenomen indien sprake is van een wettelijke of contractuele bevoegdheid om het actief en de verplichting gesaldeerd en gelijktijdig af te wikkelen en bovendien de intentie bestaat om de posten op deze wijze af te wikkelen. De met gesaldeerd opgenomen financiële activa en passiva samenhangende rentebaten en rentelasten worden eveneens gesaldeerd opgenomen.

### **Opbrengstverantwoording**

Omzet wordt alleen verantwoord als er een redelijke zekerheid bestaat dat toekomstige voordelen naar het Fonds zullen toevloeien en dat deze voordelen betrouwbaar kunnen worden geschat.

### ***Opbrengsten uit beleggingen***

Hieronder worden verstaan huuropbrengsten, exclusief BTW, uit vastgoedbeleggingen, alsmede de rentebaten uit tegoeden bij bankiers.

Huuropbrengsten uit vastgoedbeleggingen worden lineair in de winst-en-verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst. Vergoedingen verstrekt als stimulering voor het sluiten van huurovereenkomsten worden als integraal deel van de totale huurinkomsten verwerkt.



## **IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven**

### ***Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen***

Gerealiseerde waardeveranderingen omvatten het nog niet in eerdere jaren in de winst-en-verliesrekening verantwoorde gedeelte van het verschil tussen de aankoopprijs en de verkoopprijs onder aftrek van verkoopkosten. De belangrijkste risico's met betrekking tot verkoop van vastgoed worden geacht te zijn overgedragen op het moment van notarieel transport.

### ***Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen***

Hieronder wordt verstaan de waardeverandering gedurende het boekjaar van het niet verkochte onroerend goed van de vastgoedportefeuille.

### **Lasten in verband met het beheer van beleggingen**

Hieronder zijn begrepen de direct aan de beleggingsopbrengsten toerekenbare kosten.

### **Beheerkosten en rentelasten**

Hieronder worden verstaan beheervergoedingen, publiciteitskosten en op de verslagperiode betrekking hebbende rentelasten van ontvangen leningen. Daarnaast worden hieronder verantwoord de transactiekosten samenhangend met de financiering van het Fonds. Deze transactiekosten worden lineair ten laste van het resultaat gebracht gedurende de looptijd van de lening.

### **Afschrijvingen**

Deze geactiveerde kosten van oprichting en uitgifte van participaties (immateriële vaste activa) worden vanaf oprichtingsdatum evenredig in vijf jaren afgeschreven.

## IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

### 1.4 Toelichting op de balans

#### Actief

#### Beleggingen

#### Immateriële vaste activa [1]

Het verloop van de immateriële vaste activa wordt als volgt weergegeven:

	<u>2021</u>	<u>2019/2020</u>
	€	€
Investerings	<b>2.657.869</b>	2.657.869
Cumulatieve afschrijvingen	<b>-535.067</b>	-269.280
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	<u><b>2.122.802</b></u>	<u>2.388.589</u>

	<u>2021</u>	<u>2019/2020</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2021 / 19 december 2019	<b>2.388.589</b>	-
Kosten van oprichting en uitgifte van participaties d.d. 30 juni 2020	-	2.657.869
Afschrijvingen huidig boekjaar	<b>-265.787</b>	-269.280
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	<u><b>2.122.802</b></u>	<u>2.388.589</u>

De kosten van oprichting en uitgifte van participaties d.d. 30 juni 2020 worden in vijf jaren afgeschreven. De geactiveerde kosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<u>€</u>
- taxatiekosten en due dilligence onderzoek	<b>103.966</b>
- structureringsvergoeding	<b>1.341.081</b>
- marketingkosten	<b>268.216</b>
- selectie- en acquisitiekosten	<b>473.323</b>
- oprichtingskosten	<b>10.000</b>
- niet-aftrekbare BTW	<b>461.283</b>
	<u><b>2.657.869</b></u>

## IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

### Terreinen en gebouwen [2]

Het verloop van de beleggingen wordt als volgt weergegeven:

	<u>2021</u>	<u>2019/2020</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2021 / 19 december 2019	<b>34.310.000</b>	-
Mutatie:		
Investerings	<b>39.536</b>	32.166.045
Herwaarderingen	<b>-39.536</b>	2.143.955
Boekwaarde per 30 juni / 31 december	<u><b>34.310.000</b></u>	<u>34.310.000</u>

De terreinen en gebouwen zijn bezwaard met een recht van eerste hypotheek ten gunste van ABN Amro Bank N.V.

De koopprijs van het vastgoed, welke op 19 december 2019 en op 30 juni 2020 is verworven, bedroeg €31.504.851 (kosten koper).

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 reële waarde (marktwaarde) van beleggingen in gebouwen en terreinen per 31 december 2020 bedraagt €34.310.000 en is vastgesteld door middel van een onafhankelijke externe taxatie. Per 30 juni 2021 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 zal worden getaxeerd en in de daaropvolgende twee jaar een zogenoemde "desktoptaxatie" (ook wel "markttechnische update" genoemd) zal worden uitgevoerd door de taxateur. De objecten zijn voor het laatste in 2019 (De Magistraat, Hagenum en Stadenbos) en 2020 (Hoog Langen) volledig getaxeerd. Voor de taxatie van de reële waarde ultimo 2020 heeft CBRE Valuation & Advisory Services B.V. een desktoptaxatie uitgevoerd.

## IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

Bij de taxatie wordt binnen de toegepaste inkomstenkapitalisatiemethode gebruik gemaakt van de Hardcore/Top Slice/Layermethode (“hoofdmethode”). Uitgangspunt van de Hardcore/Top Slice/Layermethode is dat de netto inkomstenstroom per huurder wordt onderverdeeld op basis van gepercipieerd risico. Hierbij worden verschillende rendementen toegekend aan de bestanddelen van de netto inkomstenstromen:

- Hardcore-rendement: het hardcorerendement wordt gebruikt om de veronderstelde meest zekere netto inkomsten te kapitaliseren, dit is ofwel de netto huurwaarde (bij een overhuursituatie) ofwel de netto huurinkomsten (bij een onderhuursituatie). Deze inkomstenstroom wordt in eeuwigheid gekapitaliseerd. Voor de taxatie ultimo boekjaar varieert deze tussen 4,10% en 4,75%;
- Top Slice-rendement: wanneer een huurovereenkomst is oververhuurd, oftewel de huurinkomsten zijn hoger dan de door taxateur bepaalde huurwaarde, wordt de netto contante waarde van de overhuur (huurinkomsten minus huurwaarde) berekend tegen het top slice-rendement. Voor de taxatie ultimo boekjaar varieert deze tussen 4,60% en 5,25%;
- Layer-rendement: wanneer een huurovereenkomst is onderverhuurd, oftewel de huurinkomsten zijn lager dan de door taxateur bepaalde huurwaarde, dan worden de toekomstige ingeschatte huurinkomsten (huurwaarde minus huurinkomsten) in de toekomst gekapitaliseerd tegen het layer-rendement. Vervolgens wordt de contante waarde van de toekomstige waarde berekend tegen het layer-rendement. Voor de taxatie ultimo boekjaar varieert deze tussen 6,10% en 6,75%.

## IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

### Passief

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
<b>Fondsvermogen [3]</b>		
Participatiekapitaal	<b>18.050.000</b>	18.050.000
Herwaarderingsreserve	<b>2.143.955</b>	2.143.955
Wettelijke reserve	<b>2.122.802</b>	2.388.589
Overige reserves	<b>-2.794.600</b>	-5.053.445
Onverdeeld resultaat	<b>193.810</b>	2.487.050
Stand per 30 juni / 31 december	<b><u>19.715.967</u></b>	<u>20.016.149</u>

### Meerjarenoverzicht

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
Intrinsieke waarde van het beleggingsfonds einde verslagperiode	<b>19.715.967</b>	20.016.149
Aantal participaties einde verslagperiode	<b>3.610</b>	3.610
Intrinsieke waarde per participatie 30 juni / 31 december	<b><u>5.461</u></b>	<u>5.545</u>

	<u>2021</u>	<u>2019/2020</u>
	€	€
<b>Participatiekapitaal</b>		
Stand per 1 januari / 19 december 2019	18.050.000	-
Uitgifte participaties 19 december 2019	-	2.140.000
Inkoop participaties 30 juni 2020	-	-2.140.000
Uitgifte participaties 30 juni 2020	-	18.050.000
Stand per 30 juni / 31 december	<b><u>18.050.000</u></b>	<u>18.050.000</u>

Het Fonds heeft op 19 december 2019 428 Participaties uitgegeven als tussenfunding en op 30 juni 2020 deze participaties ingekocht en 3.610 Participaties uitgegeven van €5.000 per participatie.

### Herwaarderingsreserve

Stand per 1 januari / 19 december 2019	<b>2.143.955</b>	-
Herwaarderingsreserves	-	2.143.955
Stand per 30 juni / 31 december	<b><u>2.143.955</u></b>	<u>2.143.955</u>

### Wettelijke reserve

Stand per 1 januari / 19 december 2019	<b>2.388.589</b>	-
Dotatie	-	2.657.869
Afschrijving	<b>-265.787</b>	-269.280
Stand per 30 juni / 31 december	<b><u>2.122.802</u></b>	<u>2.388.589</u>

## IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

De wettelijke reserve is gevormd vanwege de geactiveerde kosten van oprichting en uitgifte van participaties (immateriële vaste activa) ten laste van de overige reserves.

	<u>2021</u>	<u>2019/2020</u>
	€	€
<b>Overige reserves</b>		
Stand per 1 januari / 19 december 2019	<b>-5.053.445</b>	
Resultaat vorig boekjaar	<b>2.487.050</b>	-
Wintuitkering tussenfunders	-	-24.165
Winstuitkeringen participanten	<b>-493.992</b>	-496.736
Mutatie wettelijke reserve	<b>265.787</b>	-2.388.589
Mutatie herwaarderingsreserve	-	-2.143.955
Stand per 30 juni / 31 december	<b><u>-2.794.600</u></b>	<b><u>-5.053.445</u></b>

De uitkeringen aan de Participanten over 2021 bedragen tijdsevenredig 5,5% van het ingebrachte participatiekapitaal op jaarbasis. Dit bedrag is in twee termijnen, april en juli 2021 uitgekeerd.

### Onverdeeld resultaat

Stand per 1 januari / 19 december 2019	<b>2.487.050</b>	-
Resultaat boekjaar	<b>193.810</b>	2.487.050
Mutatie bij	<b>-2.487.050</b>	-
Stand per 30 juni / 31 december	<b><u>193.810</u></b>	<b><u>2.487.050</u></b>

Eindhoven, 30 juli 2021

De Beheerder

Holland Immo Group 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](mailto:info@hollandimmogroup.nl)  
i: [www.hollandimmogroup.nl](http://www.hollandimmogroup.nl)

