

**IMMO ZORGWONINGFONDS 4 (FGR)  
EINDHOVEN**

**Tussentijds Financieel Verslag 19 december 2019 tot en met 29 februari 2020**

## INHOUDSOPGAVE

Pagina

### 1. Tussentijds financieel verslag

1.1	Balans per 29 februari 2020	3
1.2	Winst-en-verliesrekening over de periode 19 december 2019 t/m 29 februari 2020	5
1.3	Kasstroomoverzicht over de periode 19 december 2019 t/m 29 februari 2020	6
1.4	Toelichting op het tussentijds financieel verslag	7
1.5	Toelichting op de balans	16
1.6	Toelichting op de winst-en-verliesrekening	22

### 2. Overige gegevens

2.1	Fondsvoorwaarden inzake de bestemming van het resultaat	25
2.2	Zeggenschapsrechten	25
2.3	Belangen van bestuurders	25
2.4	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	26

## **1. TUSSENTIJD'S FINANCIEEL VERSLAG**

## IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

### 1.1 Balans per 29 februari 2020

(Voor resultaatbestemming)

Actief	29 februari 2020	
	€	€
<b>Beleggingen</b>		
Terreinen en gebouwen	[1] <u>8.920.000</u>	8.920.000
<b>Vorderingen</b>		
Overlopende activa	[2] <u>6.307</u>	6.307
<b>Overige activa</b>		
Liquide middelen	[3] <u>80.501</u>	80.501
		<u><u>9.006.808</u></u>

## IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

### 1.1 Balans per 29 februari 2020

(Voor resultaatbestemming)

Passief	29 februari 2020	
	€	€
<b>Fondsvermogen</b>	[4]	
Participatiekapitaal		2.140.000
Onverdeeld resultaat		<u>-112.992</u>
		2.027.008
<b>Kortlopende schulden</b>		
Crediteuren	[5]	8.398
Overige schulden	[6]	6.932.902
Overlopende passiva	[7]	<u>38.500</u>
		6.979.800
		<u>9.006.808</u>

## IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

### 1.2 Winst-en-verliesrekening over de periode 19 december 2019 tot en met 29 februari 2020

		<u>19-12-2019 t/m 29-2-2020</u>	
		€	€
<b>Opbrengsten uit beleggingen</b>	[8]		
In terreinen en gebouwen			
- huuropbrengsten		93.145	
- omzet doorbelaste kosten		<u>4.163</u>	
			97.308
<b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen</b>	[9]		
- in terreinen en gebouwen		<u>-118.821</u>	
			-118.821
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>			<u>-21.513</u>
Kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten	[10]		<u>4.163</u>
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	[11]	4.500	
Beheerskosten en rentelasten	[12]	<u>82.816</u>	
<b>Som der bedrijfslasten</b>			87.316
<b>Resultaat</b>			<u><u>-112.992</u></u>

## IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

### 1.3 Kasstroomoverzicht over de periode 19 december 2019 t/m 29 februari 2020

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	<u>19-12-2019 t/m 29-02-2020</u>	
	€	€
bruto-huurontvangsten	131.645	
doorbelaste kosten	4.163	
aankopen van beleggingen	-9.038.821	
uitgaven aan Exploitatie- en Fondskosten	<u>-6.579</u>	
<b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>		<b>-8.909.592</b>
uitgaven aan Rentekosten (hypothecaire lening)	-49.907	
lening	6.900.000	
storting Participanten	<u>2.140.000</u>	
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>8.990.093</b>
<b>Netto kasstroom</b>		<u><u>80.501</u></u>
<b>Toelichting op de geldmiddelen</b>		
Liquide middelen per 19 december 2019		-
Mutatie geldmiddelen		<u>80.501</u>
Liquidemiddelen per 29 februari 2020		<u><u>80.501</u></u>

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

### **1.4 Toelichting op het tussentijds financieel verslag**

#### **ALGEMEEN**

##### **Toegepaste standaarden**

Het tussentijds financieel verslag is 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, de dag waarop de participaties zijn uitgegeven, 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. Om deze reden zijn geen vergelijkende cijfers opgenomen. Vanaf 2021 is het boekjaar gelijk aan een kalenderjaar.

Het tussentijds financieel verslag beslaat de periode vanaf datum van oprichting tot en met 29 februari 2020, welke datum binnen 90 dagen ligt voor (her)uitgifte van participaties op 30 juni 2020, waarvoor een tussentijds financieel verslag vereist is.

##### **Belegging**

De belegging betreft het particulier zorgwoningcomplex Residence Haganum gelegen Den Haag van in totaal 28 appartementen met bijbehorende algemene ruimten.



## **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 de Participant, de Beheerder en Stichting IMMO Zorgwoningfonds 4, die wordt beheerd door de Fondsvoorwaarden. Het Fonds is geen personenvennootschap en evenmin een rechtspersoon. De activa en passiva worden gehouden door de Stichting voor rekening en risico van het Fonds.

### **Beheer en beheerder**

Zowel de Participant als Holland Immo Group Beheer B.V. treden op als Beheerder en hebben gelijke beslissingsbevoegdheid. De Beheerders zijn 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 Beheerders opgedragen, waaronder het uitvoeren van het beleggingsbeleid van het Fonds, het onderhouden van contacten met en informeren van Participanten, Stichting IMMO Zorgwoningfonds 4, organiseren van de vergadering van Participanten en het verzorgen van de financiële verslaglegging. In de Beheerovereenkomst is verder bepaald dat de Beheerders bevoegd zijn het Fonds te vertegenwoordigen.

Verder behoort tot de beheertaak van de Beheerders 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 zullen de Beheerders in het belang van de Participant handelen. De Beheerders hebben hun werkzaamheden niet uitbesteed aan derden.

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

### **Stichting en Bewaring**

Stichting IMMO Zorgwoningfonds 4 is de juridisch eigenaar van de activa van het Fonds en is belast met de bewaring van de activa van het Fonds. Ook ten aanzien van de hypotheek is de Stichting als schuldenaar (namens het Fonds) geregistreerd.

De Beheerders en de Stichting zijn juridisch onafhankelijk van elkaar.

In het kader van de bewaring door de Stichting staan alle rechten en verplichtingen met betrekking tot het Fonds op naam van de Stichting, maar komen ze voor rekening en risico van de Participant.

### **Participatiekapitaal**

Het Fonds heeft op 19 december 2019 428 Participaties uitgegeven tegen een uitgifteprijs van €5.000 per participatie. Participaties luiden op naam. Er zijn geen participatiebewijzen uitgegeven. Het participatiekapitaal bedraagt derhalve in totaal €2.140.000. De 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.

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

### **Continuïteit**

De belegging van het fonds is gefinancierd met een hypothecaire lening van Nevo Financiering BV. Deze lening bedraagt per 29 december 2019 €6.900.000. Deze lening expireert per 30 juni 2020. Deze lening zal worden geherfinancierd door de ABNAMRO bank onder de voorwaarde dat op 30 juni 2020 het fonds beschikt over een door participanten ingelegd participatiekapitaal van € 18.050.000. Indien het fonds niet in staat zou zijn om per 30 juni 2020 over voldoende participatiekapitaal te beschikken, zou het Fonds niet in staat zijn om aan haar aflossingsverplichting te kunnen voldoen. Deze condities duiden op het bestaan van een onzekerheid van materieel belang op grond waarvan gereede twijfel zou kunnen bestaan over de continuïteitsveronderstelling van het fonds.

De opgedane ervaringen met het plaatsen van participaties bij beleggers geven de Beheerder geen aanleiding om er aan te twijfelen dat het fonds niet in staat zou zijn het benodigde participatiekapitaal op 30 juni 2020 bijeen te hebben. Daarom is de Beheerder van mening dat het opstellen van de jaarrekening op continuïteitsbasis aanvaardbaar is.

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

### **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.

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.

Het tussentijds financieel verslag wordt gepresenteerd in euro's, de functionele valuta van het Fonds.

#### **Gebruik van schattingen**

De opstelling van het tussentijds financieel verslag 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.

## **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 het tussentijds financieel verslag 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 marktrente voor de resterende looptijd vermeerderd met krediet- en liquiditeitopslagen.
- De reële waarde van derivaten waarbij collateral wordt uitgewisseld, wordt bepaald door het contant maken van de kasstromen aan de hand van de (Eonia) swapcurve, omdat door de uitwisseling het krediet- en liquiditeitsrisico wordt gemitigeerd.
- De reële waarde van derivaten waarbij geen collateral wordt uitgewisseld, wordt bepaald door het contant maken van de kasstromen aan de hand van de relevante swapcurve vermeerderd met krediet- en liquiditeitopslagen.

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

### **Verstreckte leningen en overige vorderingen**

Verstreckte leningen en overige vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindering- verliezen.

## **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.

### **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. 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.

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 direct in 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.

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

### **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 na aftrek van eventueel hiermee verband houdend voordeel uit hoofde van belasting naar de winst.

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.

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.

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

### **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 huur-inkomsten verwerkt.

### ***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.



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

### **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.

### **Kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

In de jaarrekening van het Fonds is een kasstroomoverzicht op basis van de "directe methode" opgenomen, waardoor vergelijkbaarheid ontstaat met de in het Prospectus opgenomen kasstromen. Onderscheid wordt gemaakt tussen kasstromen uit beleggingsactiviteiten en kasstromen uit financieringsactiviteiten. Kasstromen uit afgeleide financiële instrumenten die worden verantwoord als kostprijs hedge worden in dezelfde categorie ingedeeld als de kasstromen uit de afgedekte balansposten. Kasstromen uit afgeleide financiële instrumenten waarbij hedge accounting niet langer wordt toegepast, worden consistent met de aard van het instrument ingedeeld, vanaf de datum waarop de hedge accounting is beëindigd.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

## IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

### 1.5 Toelichting op de balans

#### Actief

#### Beleggingen

#### Terreinen en gebouwen [1]

Het verloop van de beleggingen wordt als volgt weergegeven:

	<u>2020</u>
	€
Boekwaarde per 19 december 2019	-
Mutatie:	
Investeringsen	9.038.821
Herwaarderingen	-118.821
Boekwaarde per 29 februari 2020	<u><u>8.920.000</u></u>

De belegging betreft het zorgwoningcomplex Residence Haganum, gelegen in Den Haag, van in totaal 28 appartementen met bijbehorende algemene ruimten.

De reële waarde van beleggingen in gebouwen en terreinen per 29 februari 2020 bedraagt €8.920.000 (k.k.) en is vastgesteld door middel van een onafhankelijke externe taxatie (18 oktober 2019). Onder reële waarde wordt verstaan de marktwaarde, waarbij geen rekening wordt gehouden met verkoopkosten die ten laste van een koper komen.

De taxatie is uitgevoerd door CBRE Valuation & Advisory Services B.V. te Amsterdam en gebaseerd op de taxatierichtlijnen van RICS Appraisal and Valuation Standards. 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 18 oktober 2019 heeft CBRE Valuation & Advisory Services B.V. een volledige taxatie uitgevoerd.

Voor de waardering van de objecten is de Discounted Cash Flow (DCF) methode gehanteerd. De bij de Discounted Cash Flow methode gehanteerde disconteringsvoeten bedraagt 5,50%.

## IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

29-02-2020

€

### Overlopende activa [2]

Nog te factureren verzekeringen

5.722

Vooruitbetaalde abonnementen

585

6.307

### Liquide middelen [3]

ING bank

80.501

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van het fonds.

## IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

### Passief

	<u>29-02-2020</u>
	€
<b>Fondsvermogen [4]</b>	
Participatiekapitaal	2.140.000
Onverdeeld resultaat	<u>-112.992</u>
	<u><u>2.027.008</u></u>

	<u>29-02-2020</u>
	€
<b>Participatiekapitaal</b>	
Stand per 29 februari	<u><u>2.140.000</u></u>

Het participatiekapitaal van de Participant bestaat sinds het aangaan van het Fonds uit 428 Participaties van €5.000 elk.

	<u>2020</u>
	€
<b>Onverdeeld resultaat</b>	
Stand per 19 december 2019	-
Mutatie bij	<u>-112.992</u>
Stand per 29 februari	<u><u>-112.992</u></u>

## IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

### KORTLOPENDE SCHULDEN

	<u>29-02-2020</u>
<b>Schulden aan kredietinstellingen</b>	<b>€</b>
<i>Specificatie lening</i>	
Overeenkomst van Geldlening	Nevo Financiering B.V.
Oorspronkelijke hoofdsom	<u>€ 6.900.000</u>
Rente percentage	6,00%
Expiratiedatum	30 juni 2020

#### *Zekerheden*

- een hypotheek, 1e in rang gevestigd op de registergoederen zoals omschreven in de hypotheekakte.

- een eerste recht van stil pand op alle vorderingen.

- De verplichtingen van Inlener vormen directe en onvoorwaardelijke verplichtingen die onderling gelijk in rang zijn - zonder enig verschil in preferentie - met de huidige en toekomstige verplichtingen aan ieder van zijn concurrente crediteuren.

#### **Crediteuren [5]**

Crediteuren	<u><u>8.398</u></u>
-------------	---------------------

	<u>29-02-2020</u>
	<b>€</b>
<b>Overige schulden [6]</b>	
Schulden aan kredietinstelling	6.900.000
Rekening-courant HIG B.V.	9
Schulden aan kredietinstelling (rente)	<u>32.893</u>
	<u><u>6.932.902</u></u>

De kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van ten hoogste één jaar. Over de rekening-couranten wordt geen rente gerekend.

## IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

29-02-2020

€

### Overlopende passiva [7]

Vooruitgefactureerde huren

38.500

De overlopende passiva hebben een resterende looptijd van ten hoogste één jaar. Er zijn geen zekerheden gesteld.

### Risico beheer

#### *- Hefboomfinancieringsrisico*

Financiering met overwegend vreemd vermogen geeft een aantrekkelijke hefboom voor het rendement, maar maakt het beleggingsresultaat gevoelig voor schommelingen bij een variabele rente. De hefboomwerking kan namelijk ook negatieve gevolgen hebben als de financieringsrente door marktontwikkelingen stijgt waardoor het hefboomeffect negatief werkt op de rentabiliteit van het eigen vermogen. Dit effect is sterker naarmate het vastgoed voor een groter deel is gefinancierd met vreemd vermogen. In de Fondsvoorwaarden van dit Fonds is opgenomen dat de Beheerder zonder de goedkeuring van de Participanten geen andere leningen dan de bij aanvang van het Fonds gesloten hypothecaire lening aangaat ten laste van het Fonds, indien en zodra daardoor het bedrag van die leningen €25.000 of meer zou bedragen. Er is geen streven om met goedkeuring van de Participanten andere additionele financiering aan te trekken dan vermeld in het Prospectus van het Fonds. Derhalve zal de omvang van het vreemd vermogen zoals in het Prospectus opgenomen gedurende de (verwachte) looptijd van het Fonds, afgezien van de overeengekomen aflossingsverplichtingen en tussentijdse aflossingen als gevolg van verkopen niet in belangrijke mate wijzigen.

### Financiële instrumenten

#### *- Algemeen*

Het Fonds maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die het Fonds blootstellen aan marktrisico inclusief verhuur- en exploitatierisico, marktwaarderisico, kredietrisico, renterisico en liquiditeitsrisico. Om deze risico's te beheersen heeft de Beheerder een beleid inclusief een stelsel van limieten en procedures geïmplementeerd om de risico's van onvoorspelbare ongunstige ontwikkelingen op de financiële markten en daarmee de financiële prestaties van het Fonds te beperken.

#### *- Kredietrisico*

Het Fonds loopt kredietrisico over de uitstaande vorderingen. De vorderingen uit hoofde van de nog te ontvangen huren kunnen ontstaan bij één of meerdere huurders. De huren worden contractueel per maand vooruitbetaald. Er is geen voorziening voor oninbaarheid gevormd.

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

### *- Renterisico*

Het risico op (tussentijdse) rentefluctuaties is gedurende de gehele looptijd afgedekt middels een lening met een vaste rente. Bij herfinanciering loopt het Fonds risico op een hogere te betalen rentevergoeding.

### *- Liquiditeitsrisico*

Liquiditeitsrisico is het risico dat het Fonds onvoldoende liquiditeiten beschikbaar heeft om te voldoen aan de financiële verplichtingen. De uitgangspunten van het liquiditeitsrisicobeheer zijn dat er voor zover mogelijk afdoende liquiditeiten worden aangehouden om te kunnen voldoen aan de huidige en toekomstige financiële verplichtingen, in normale en moeilijke omstandigheden, en zonder dat daarbij door het Fonds onaanvaardbare verliezen worden geleden of de reputatie van het Fonds in gevaar komt. De liquiditeitsrisico's worden maandelijks gemonitord door de Beheerder en bestaan uit het aanhouden van voldoende liquiditeiten teneinde te voldoen aan de aflossings- en renteverplichtingen en de overige kortlopende financiële verplichtingen.

## IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

### 1.6 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

19-12-2019  
t/m  
29-2-2020  

---

€

#### Opbrengsten uit beleggingen [8]

##### - in terreinen en gebouwen

Huuropbrengsten	93.145
Opbrengsten doorbelaste kosten	4.163
	<hr/>
	97.308
	<hr/> <hr/>

#### Niet-gerealiseerde waardeveranderingen [9]

##### - in terreinen en gebouwen

Herwaardering beleggingen	<hr/>
	-118.821
	<hr/> <hr/>

#### Kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten [10]

Doorbelaste kosten	<hr/>
	4.163
	<hr/> <hr/>

19-12-2019  
t/m  
29-2-2020  

---

€

#### Lasten in verband met het beheer van beleggingen [11]

Taxatiekosten	4.235
Overige lasten	265
	<hr/>
	4.500
	<hr/> <hr/>

19-12-2019  
t/m  
29-2-2020  

---

€

#### Beheerskosten en rentelasten [12]

Rente lening	82.800
Overige rentelasten incl. bankkosten	16
	<hr/>
	82.816
	<hr/> <hr/>



## IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

### OVERIGE TOELICHTINGEN

#### Lopende kosten factor

De “lopende kosten factor” heeft tot doel het kostenniveau op eenvoudige en vergelijkbare wijze inzichtelijk te maken. De lopende kosten factor bedraagt 0,05%.

In de kosten zijn begrepen alle kosten, die in de verslagperiode ten laste van het resultaat zijn gebracht, exclusief de kosten van de beleggingstransactie en de interestkosten. De berekening van de “lopende kosten factor” is gebaseerd op de jaarrekening.

Kosten	4.500	=	0,22%
	<hr/>		
Intrinsieke waarde	2.027.008		

#### Bezoldiging directie van de beheerder en de bewaarder van de beleggingsentiteit

De leden van de directie van Holland Immo Group Beheer B.V. hebben geen bezoldiging ten laste van het Fonds ontvangen.

#### Personeel

IMMO Zorgwoningfonds 4 heeft geen personeel in dienst.

De bij het Fonds betrokken medewerkers zijn door de Uitvoerend Beheerder ingeleend van Holland Immo Group B.V. Het beloningsbeleid met betrekking tot de bij het Fonds betrokken medewerkers wordt vastgesteld door Holland Immo Group B.V. Beloningen voor risicobepalende medewerkers zijn niet afhankelijk van behaalde resultaten van het Fonds. De hiermee gemoeide personeelskosten maken geen deel uit van de grondslag van de beheervergoeding welke de Beheerder aan het Fonds in rekening brengt.

## IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

### Gebeurtenissen na balansdatum

Het coronavirus heeft op dit moment een belangrijke impact op onze samenleving als geheel en de gezondheidszorg en vele sectoren van het bedrijfsleven in het bijzonder. Op het woonzorgcomplex van het fonds worden alle adviezen van het RIVM ter bescherming van de bewoners en het zorgpersoneel opgevolgd en bezoekers hebben dan ook geen toegang. Om het verlies van contact met de buitenwereld voor de bewoners te compenseren wordt extra aandacht besteed aan de alternatieve manieren van contact met familie en vrienden van de bewoners. 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.

Eindhoven, 6 mei 2020

De Beheerder

Holland Immo Group Beheer B.V.



Mr. T. Kühl



Mr. M. Kühl MRICS

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

### **2. Overige gegevens**

#### **2.1 Fondsvoorwaarden inzake de bestemming van het resultaat**

*Artikel 22, lid 3 van de fondsvoorwaarden luidt als volgt:*

Het resultaat dat met het Fondsvermogen wordt behaald komt, met inachtneming van het bepaalde in de leden 1, 4, 5 en 6, ten goede aan dan wel ten laste van de Participanten naar evenredigheid van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties. Het positieve resultaat dat met het Fondsvermogen in enig boekjaar wordt behaald, verminderd met de eventuele aflossing op de Hypothecaire Lening en vermeerderd of verminderd met onttrekkingen respectievelijk toevoegingen aan de liquiditeitsreserve van het Fonds, wordt uitgekeerd aan de Participanten. Het streven is per kwartaal tot uitkering van de (voorlopige) winst over te gaan, telkens binnen vier weken na afloop van elk kalenderkwartaal.

*Artikel 22, lid 4 van de fondsvoorwaarden luidt als volgt:*

De Beheerder is bevoegd te besluiten een gedeelte van het positieve resultaat over enig boekjaar, indien dat naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder noodzakelijk of wenselijk is in verband met de solvabiliteit of liquiditeit van het Fonds, toe te voegen aan de liquiditeitsreserve van het Fonds.

*Artikel 22, lid 5 van de fondsvoorwaarden luidt als volgt:*

De Beheerder doet de Participanten mededeling over de betaalbaarstelling van uitkeringen, de samenstelling daarvan en de wijze van betaalbaarstelling. Betaalbaar gestelde uitkeringen verjaren door verloop van vijf (5) jaar.

#### **2.2 Zeggenschapsrechten**

Zowel de Participant als de Uitvoerend Beheerder, Holland Immo Group Beheer B.V., is op grond van de fondsvoorwaarden van het Fonds, IMMO Zorgwoningfonds 4, tevens bevattende bepalingen van beheer en bewaring, gemachtigd het Fonds te vertegenwoordigen alsmede rechtshandelingen voor rekening van het Fonds te verrichten.

#### **2.3 Belangen Uitvoerend Beheerder**

Gedurende de verslagperiode had de Uitvoerend Beheerder geen persoonlijke belangen bij beleggingen in het Fonds.

## IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

### 2.4 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

#### Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de beheerder van IMMO Zorgwoningfonds 4

#### **VERKLARING OVER HET IN HET PROSPECTUS OPGENOMEN TUSSENTIJD FINANCIËEL VERSLAG OVER DE PERIODE 19 DECEMBER 2019 TOT EN MET 29 FEBRUARI 2020**

##### **Ons oordeel**

Wij hebben het tussentijds financieel verslag over de periode 19 december 2019 tot en met 29 februari 2020 van IMMO Zorgwoningfonds 4 te Eindhoven gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft het in het prospectus opgenomen tussentijds financieel verslag een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van IMMO Zorgwoningfonds 4 op 29 februari 2020 en van het resultaat over de periode van 19 december 2019 tot en met 29 februari 2020 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Het tussentijds financieel verslag bestaat uit:

1. De balans per 29 februari 2020.
2. De winst-en-verliesrekening over de periode van 19 december 2019 tot en met 29 februari 2020.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

##### **De basis voor ons oordeel**

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie "Onze verantwoordelijkheden voor de controle van het tussentijds financieel verslag".

Wij zijn onafhankelijk van IMMO Zorgwoningfonds 4 zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

##### **Materiële onzekerheid over de continuïteit**

Wij vestigen de aandacht op het onderdeel "continuïteit" in de toelichting op paginanummer 10 van het tussentijds financieel verslag overzichten, waarin uiteengezet is dat het fonds per 30 juni 2020 mogelijk niet over voldoende liquiditeiten beschikt om aan haar aflossingsverplichting te voldoen.

Deze condities duidt op het bestaan van een onzekerheid van materieel belang op grond waarvan gereede twijfel zou kunnen bestaan over de continuïteitsveronderstelling van de entiteit.

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

### **Paragraaf ter benadrukking van de impact COVID-19**

Het coronavirus heeft ook invloed op IMMO Zorgwoningfonds 4. In de toelichting van het tussentijds financieel verslag heeft de beheerder onder de 'Gebeurtenissen na balansdatum' aangegeven dat geen uitspraak kan worden gedaan over de invloed daarvan op de financiële positie van het fonds en de waardeontwikkeling van het vastgoed.

Ons oordeel is niet aangepast met betrekking tot deze aangelegenheid.

### **Beperking in gebruik**

Onze controleverklaring bij het tussentijds financieel verslag is uitsluitend bestemd voor opname in het prospectus IMMO Zorgwoningfonds 4 en kan derhalve niet voor andere doeleinden worden gebruikt.

## **BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT HET TUSSENTIJD'S FINANCIËEL VERSLAG**

### **Verantwoordelijkheden van de beheerder voor het tussentijds financieel verslag**

De beheerder is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van het tussentijds financieel verslag. In dit kader is de beheerder verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de beheerder noodzakelijk acht om het opmaken van het tussentijds financieel verslag mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van het tussentijds financieel verslag moet de beheerder afwegen of het fonds in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet de beheerder het tussentijds financieel verslag opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de beheerder het voornemen heeft om het fonds te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

De beheerder moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of het fonds haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in het tussentijds financieel verslag.

### **Onze verantwoordelijkheden voor de controle van het tussentijds financieel verslag**

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid, waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van het tussentijds financieel verslag nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

## IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat het tussentijds financieel verslag afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van het fonds.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de beheerder en de toelichtingen die daarover in het tussentijds financieel verslag staan.
- Het vaststellen dat de door de beheerder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of het fonds haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in het tussentijds financieel verslag. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat het fonds haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van het tussentijds financieel verslag en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of het tussentijds financieel verslag een getrouw beeld geven van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de beheerder onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Eindhoven, 6 mei 2020

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. R.H.A. van Moll RA