

**IMMO HUURWONINGFONDS 5 (FGR)  
EINDHOVEN**

**Tussentijds Financieel Verslag 15 december 2020 tot en met 14 januari 2021**

## INHOUDSOPGAVE

Pagina

### **1. Tussentijds financieel verslag**

1.1	Balans per 14 januari 2021	3
1.2	Winst-en-verliesrekening over de periode 15 december 2020 t/m 14 januari 2021	5
1.3	Kasstroomoverzicht over de periode 15 december 2020 t/m 14 januari 2021	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	21

### **2. Overige gegevens**

2.1	Fondsvoorwaarden inzake de bestemming van het resultaat	23
2.2	Zeggenschapsrechten	23
2.3	Belangen van bestuurders	23
2.4	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	24

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

## IMMO Huurwoningfonds 5 (FGR) te Eindhoven

### 1.1 Balans per 14 januari 2021

(Voor resultaatbestemming)

	<u>14 januari 2021</u>	
<b>Actief</b>	€	€
<b>Beleggingen</b>	[1]	
Terreinen en gebouwen	<u>11.416.150</u>	11.416.150
<b>Vorderingen</b>	[2]	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	<u>10.000</u>	10.000
		<u><u>11.426.150</u></u>

## IMMO Huurwoningfonds 5 (FGR) te Eindhoven

### 1.1 Balans per 14 januari 2021

(Voor resultaatbestemming)

Passief	<u>14 januari 2021</u>	
	€	€
<b>Fondsvermogen</b>	[3]	
Participatiekapitaal	10.000	
Onverdeeld resultaat	<u>-2.059</u>	
		7.941
<b>Kortlopende schulden</b>	[4]	
Crediteuren	50	
Schulden aan groepsmaatschappijen	79	
Overige schulden	<u>11.418.080</u>	
		11.418.209
		<u><u>11.426.150</u></u>

## IMMO Huurwoningfonds 5 (FGR) te Eindhoven

### 1.2 Winst-en-verliesrekening over de periode 15 december 2020 tot en met 14 januari 2021

	<u>15-12-2020 t/m 14-01-2021</u>	
	€	€
Exploitatiekosten	[5] 1.156	
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	[6] <u>903</u>	
<b>Som der bedrijfslasten</b>		<b>2.059</b>
<b>Resultaat</b>		<b><u><u>-2.059</u></u></b>

## IMMO Huurwoningfonds 5 (FGR) te Eindhoven

### 1.3 Kasstroomoverzicht over de periode 15 december 2020 t/m 14 januari 2021

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	<u>15-12-2020 t/m 14-01-2021</u>	
	€	€
bruto-huurontvangsten	-	
waarborgsommen	-	
aankopen van beleggingen	-	
uitgaven aan Exploitatie- en Fondskosten	-	
	<hr/>	
<b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>		-
uitgaven aan Rentekosten (hypothecaire lening)	-	
lening (incl. financieringskosten)	-	
storting Participanten	-	
	<hr/>	
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		-
<b>Netto kasstroom</b>		-
Liquide middelen per 15 december 2020		-
Mutatie geldmiddelen		-
		<hr/>
Liquide middelen per 14 januari 2021		-

## **IMMO Huurwoningfonds 5 (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 Huurwoningfonds 5 (FGR)', is met ingang van 15 december 2020, 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 een huurwoningportefeuille, 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 15 december 2020. Het eerste boekjaar loopt van 15 december 2020 tot en met 31 december 2021. Om deze reden zijn geen vergelijkende cijfers opgenomen. Vanaf 2022 is het boekjaar gelijk aan een kalenderjaar.

Het tussentijds financieel verslag beslaat de periode vanaf datum van oprichting tot en met 14 januari 2021.

##### **Belegging**

Het Fonds belegt in twee objecten, bestaande uit een transformatieproject met 58 appartementen, een commerciële ruimte en 54 parkeerplaatsen genaamd 'Volt' dat is gelegen in Dordrecht en een nieuwbouwproject (en een gedeeltelijke transformatie) van 67 appartementen en 25 parkeerplaatsen genaamd 'De Merchant' dat is gelegen in Tilburg.



## **IMMO Huurwoningfonds 5 (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, Stichting IMMO Huurwoningfonds 5 en Stichting II Huurwoningfonds 5, die wordt beheerst door de Fondsvoorwaarden. Het Fonds is geen personenvennootschap en evenmin een rechtspersoon. De activa en passiva worden gehouden door de Stichtingen 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 Beheerder opgedragen, waaronder het uitvoeren van het beleggingsbeleid van het Fonds, het onderhouden van contacten met en informeren van Participanten en de Stichting, het 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 Participant handelen. De Beheerder heeft zijn werkzaamheden niet uitbesteed aan derden.

### **Stichting en Bewaring**

Stichting IMMO Huurwoningfonds 5 en Stichting II IMMO Huurwoningfonds 5 zijn de juridisch eigenaar van de activa van het Fonds - van respectievelijk het object Volt en het object De Merchant - en zijn belast met de bewaring van de activa van het Fonds. Aangezien de beide objecten niet tegelijkertijd worden opgeleverd en de financier Berlin Hyp geen beleggingsfinanciering wil verstrekken zolang er ook een bouwfinanciering loopt, zijn de beide objecten door twee verschillende stichtingen verworven. Ten aanzien van de hypotheek zijn de Stichtingen als schuldenaar (namens het Fonds) geregistreerd.

De Beheerder en de Stichtingen zijn juridisch onafhankelijk van elkaar.

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

## **IMMO Huurwoningfonds 5 (FGR) te Eindhoven**

### **Participatiekapitaal**

Het Fonds heeft op 15 december 2020 twee Participaties uitgegeven tegen een uitgifteprijs van €5.000 per participatie met alleen Holland Immo Group B.V. als 'tussenfunder'/tijdelijke participant. Participaties luiden op naam. Er zijn geen participatiebewijzen uitgegeven. Het participatiekapitaal bedraagt derhalve in totaal €10.000. 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 Huurwoningfonds 5 (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 Huurwoningfonds 5 (FGR) te Eindhoven**

Het coronavirus (COVID-19) heeft op dit moment een belangrijke impact op onze samenleving als geheel en de gezondheidszorg en vele sectoren van het bedrijfsleven in het bijzonder. 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.

### **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 en kortlopende schulden.

Financiële instrumenten omvatten tevens in contracten besloten afgeleide financiële instrumenten (derivaten). Deze worden door het Fonds gescheiden van het basiscontract en apart verantwoord indien de economische kenmerken en risico's van het basiscontract en het daarin besloten derivaat niet nauw verwant zijn, indien een apart instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat aan de definitie van een derivaat zou voldoen en het gecombineerde instrument niet wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening.

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.

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

## **IMMO Huurwoningfonds 5 (FGR) te Eindhoven**

### *Afgeleide Financiële instrumenten*

Na eerste opname worden afgeleide financiële instrumenten gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde, tenzij hedge accounting onder het kostprijs hedgemodel wordt toegepast.

#### **Hedge accounting**

Het Fonds maakt gebruik van interest rate swaps om een renterisico op langlopende schulden aan kredietinstellingen te beheersen. Het Fonds past kostprijs hedge accounting toe. Als onderdeel van de toepassing van kostprijs hedge accounting vindt, zolang het afgeleide instrument betrekking heeft op afdekking van het specifieke risico van een toekomstige transactie die naar verwachting zal plaatsvinden, geen herwaardering van dit instrument plaats. Zodra de verwachte toekomstige transactie leidt tot verantwoording in de winst-en-verliesrekening, wordt de met het afgeleide instrument samenhangende winst of het met het afgeleide instrument samenhangende verlies in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Indien de afgedekte positie van een verwachte toekomstige transactie leidt tot de opname in de balans van een niet-financieel actief of een niet-financiële verplichting wordt de kostprijs van dit actief aangepast met de afdekkingsresultaten die nog niet in de winst-en-verliesrekening zijn verwerkt.

Indien afgeleide instrumenten aflopen of worden verkocht, wordt de cumulatieve winst die of het cumulatieve verlies dat tot dat moment nog niet in de winst-en-verliesrekening was verwerkt, als overlopende post in de balans opgenomen te worden, totdat de afgedekte transacties plaatsvinden. Indien de transacties naar verwachting niet meer plaatsvinden, wordt de cumulatieve winst of het cumulatieve verlies overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening. Indien afgeleide instrumenten niet langer voldoen aan de voorwaarden voor hedge accounting, maar het financiële instrument niet wordt verkocht, wordt ook de hedge accounting beëindigd. De vervolgwaardering van het financiële instrument is dan tegen kostprijs of lagere marktwaarde.

#### **Voorwaarden aan hedge accounting**

Het Fonds documenteert de hedgerelaties in generieke hedgedocumentatie en toetst periodiek de effectiviteit van de hedgerelaties door vast te stellen dat er sprake is van een effectieve hedge respectievelijk dat er geen sprake is van overhedges. De effectiviteitstest vindt plaats door vergelijking van de kritische kenmerken van het afdekkingsinstrument met de afgedekte positie. Indien sprake is van een overhedge wordt de hiermee samenhangende waarde op basis van kostprijs of lagere marktwaarde direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

## **IMMO Huurwoningfonds 5 (FGR) te Eindhoven**

Het Fonds bepaalt op elke balansdatum de mate van ineffectiviteit van de combinatie van het hedgeinstrument en de afgedekte positie (de hedgerelatie). De mate van ineffectiviteit van de hedgerelatie wordt vastgesteld door het vergelijken van de kritische kenmerken van het hedge instrument en de afgedekte positie in de hedgerelatie. Het Fonds hanteert voor deze vergelijking de volgende kritische kenmerken:

- Omvang
- Looptijd
- Afgedekt risico
- Wijze van afrekening van het hedge instrument en afgedekte positie.

Indien de kritische kenmerken, beoordeeld in de context van de hedgerelatie, aan elkaar gelijk zijn of zijn geweest, is geen sprake (geweest) van ineffectiviteit. Indien de kritische kenmerken, beoordeeld in de context van de hedgerelatie, niet aan elkaar gelijk zijn of zijn geweest, is sprake (geweest) van ineffectiviteit. In dat geval wordt de mate van ineffectiviteit vastgesteld door de verandering in reële waarde van het hedge instrument te vergelijken met de verandering in reële waarde van de afgedekte positie. Indien op deze wijze per balansdatum vanaf het eerste verwerkingsmoment van het hedge instrument in de jaarrekening de hedgerelatie in een verlies resulteert, wordt deze ineffectiviteit (het verlies) in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

### **Overige vorderingen**

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

### **Kortlopende schulden**

Kortlopende schulden worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode.

### **Beleggingen**

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

Terreinen worden niet afgeschreven. Gebouwen worden afgeschreven over de economische levensduur. De afschrijving start op het moment van oplevering van de gebouwen. Aangezien het object per 14 januari 2021 nog in ontwikkeling is, vindt er derhalve nog geen afschrijving plaats.

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.

## **IMMO Huurwoningfonds 5 (FGR) te Eindhoven**

De vastgoedobjecten van het fonds worden gedurende de ontwikkeling gewaardeerd tegen de kostprijs, inclusief de aankoopkosten en betaalde bouwtermijnen. Na de oplevering worden de vastgoedobjecten gewaardeerd op reële waarde (marktwaarde).

Veronderstellingen 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 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.

### **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 het fonds. 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.

### **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.

## **IMMO Huurwoningfonds 5 (FGR) te Eindhoven**

### **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.

### **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.

### **Kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

In het tussentijds financieel verslag 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 Huurwoningfonds 5 (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>2020/2021</u>
	€
Boekwaarde per 15 december 2020	-
Mutatie:	
Aankoop 15 december 2020	10.472.500
Verbouwingen/renovatie woningen	943.650
Boekwaarde per 14 januari 2021	<u>11.416.150</u>

IMMO Huurwoningfonds 5 belegt in twee objecten, bestaande uit een transformatieproject met 58 appartementen, een commerciële ruimte en 54 parkeerplaatsen genaamd 'Volt' dat is gelegen in Dordrecht en een nieuwbouwproject (en een gedeeltelijke transformatie) van 67 appartementen en 25 parkeerplaatsen genaamd 'De Merchant' dat is gelegen in Tilburg.

De totaal te betalen aanneemsom inzake de objecten bedraagt € 19.450.396 (incl. BTW).

Reden van de oprichting van het fonds op 15 december 2020 is de verwerving van de twee objecten op 15 december 2020 (object Volt te Dordrecht), respectievelijk op 31 december 2020 (De Merchant te Tilburg), in verband met de verhoging van de overdrachtsbelasting per 1 januari 2021.

Beide objecten zijn geleverd aan twee verschillende stichtingen middels een 'Groninger akte', waarbij de gehele koopprijs schuldig is gebleven tot 31 maart 2021 (de Emissiedatum). Dat is een akte onder de ontbindende voorwaarde dat de koopprijs op 31 maart 2021 niet wordt voldaan. Indien de koopprijs niet wordt voldaan treedt de ontbindende voorwaarde in en vindt er van rechtswege een teruglevering plaats. De koopprijs zal op 31 maart 2021 (Emissiedatum) worden voldaan.

Beide objecten moeten nog worden gebouwd. Het fonds zal daartoe op 31 maart 2021 een bouwfinanciering aangaan bij Stichting Financiering IHWF5 (een private debt fund van 2 family offices) dat financieringen verstrekt tot aan de respectievelijke oplevering van de objecten.

Na de oplevering van de objecten wordt de bouwfinanciering afgelost middels een herfinanciering bij Berlin Hyp die de beleggingsfinanciering gedurende de exploitatiefase doet.

## IMMO Huurwoningfonds 5 (FGR) te Eindhoven

14-01-2021

€

### Vorderingen op groepsmaatschappijen [2]

Rekening-courant Stichting IMMO Huurwoningfonds 5

10.000

Over de rekening-courant wordt geen rente berekend.

## IMMO Huurwoningfonds 5 (FGR) te Eindhoven

### Passief

	<u>14-01-2021</u>
	€
<b>Fondsvermogen [3]</b>	
Participatiekapitaal	10.000
Onverdeeld resultaat	<u>-2.059</u>
	<u><u>7.941</u></u>
	<u>2020/2021</u>
	€
<b>Participatiekapitaal</b>	
Stand per 15 december 2020	-
Uitgifte participaties	<u>10.000</u>
Stand per 14 januari 2021	<u><u>10.000</u></u>

IMMO Huurwoningfonds 5 is opgericht op 15 december 2020 met alleen Holland Immo Group als 'tussenfunder' /tijdelijke participant met twee participaties van € 5.000 elk.

### Toelichting Fondsvermogen

	Participatie kapitaal	Onderdeeld resultaat	Fonds vermogen
	€	€	€
Stand per 15 december 2020	-	-	-
Participatiekapitaal	10.000	-	10.000
Onverdeeld resultaat	-	-2.059	-2.059
<b>Stand per 14 januari 2021</b>	<u><u>10.000</u></u>	<u><u>-2.059</u></u>	<u><u>7.941</u></u>

In de periode van 15 december 2020 tot en met 14 januari 2021 zijn er geen winstuikeringen beschikbaar gesteld.

In de periode van 15 december 2020 tot en met 14 januari 2021 is de herwaarderingsreserve niet van toepassing omdat de vastgoedobjecten van het fonds gedurende de ontwikkeling tegen de kostprijs worden gewaardeerd, inclusief de aankoopkosten en betaalde bouwtermijnen. Na de oplevering worden de vastgoedobjecten gewaardeerd op reële waarde (marktwaarde).

### Onverdeeld resultaat

Stand per 15 december 2020	-
Resultaat boekjaar	<u>-2.059</u>
Stand per 14 januari 2021	<u><u>-2.059</u></u>

## IMMO Huurwoningfonds 5 (FGR) te Eindhoven

### Kortlopende schulden [4]

14-01-2021

€

#### Crediteuren

Crediteuren

50

#### Schulden aan groepsmaatschappijen

Schuld aan Holland Immo Group B.V.

79

14-01-2021

€

#### Overige schulden

Te betalen koopsom inclusief bouwkosten

11.416.150

Te betalen gemeentelijke heffingen

264

Te betalen verzekeringen

510

Te betalen exploitatiekosten

1.156

11.418.080

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

### 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.

## IMMO Huurwoningfonds 5 (FGR) te Eindhoven

### 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.

#### - Renterisico

Het Fonds maakt gebruik van afgeleide financiële instrumenten om (tussentijdse) rentefluctuaties te beheersen. Het Fonds heeft een renteswap afgesloten ten aanzien van de hypothecaire lening met een variabele rente. Deze renteswap wordt gebruikt om het renterisico van het variabele rentekarakter van de hypothecaire financiering af te dekken. Hierbij betaalt het Fonds een vaste rente. Dit afgeleide financieel instrument wordt niet ingezet voor handelsdoeleinden en de Beheerder heeft procedures en gedragslijnen ten aanzien van het afdekken van renterisico's geïmplementeerd om de omvang van het renterisico te beperken. Voor een toelichting op deze renteswap wordt verwezen naar de toelichting op de langlopende schulden aan kredietinstellingen.

#### - 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 Huurwoningfonds 5 (FGR) te Eindhoven

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

15-12-2020  
t/m  
14-01-2021  
€

#### Exploitatiekosten [5]

Kosten leegstandsbeheer

1.156

#### Lasten in verband met het beheer van beleggingen [6]

Onroerende zaakbelasting / gemeentelijke heffingen

264

Zakelijke verzekeringen

510

Aandeel in de kosten van Stichtingen

50

Kosten Kamer van Koophandel

79

903

## IMMO Huurwoningfonds 5 (FGR) te Eindhoven

### OVERIGE TOELICHTINGEN

#### 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 Huurwoningfonds 5 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.

#### Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan, die verwerkt of toegelicht dienen te worden in de jaarrekening.

Eindhoven, 16 februari 2021

De Beheerder

Holland Immo Group Beheer B.V.



Mr. T. Kühl



Mr. M. Kühl MRICS

## **IMMO Huurwoningfonds 5 (FGR) te Eindhoven**

### **2. Overige gegevens**

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

*Artikel 22, lid 7 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 8 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 9 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 Huurwoningfonds 5, 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.



## **2.4 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

### **Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

Aan de beheerder van IMMO Huurwoningfonds 5

#### **VERKLARING OVER HET TUSSENTIJD'S FINANCIËEL VERSLAG OVER DE PERIODE 15 DECEMBER 2020 TOT EN MET 14 JANUARI 2021**

##### **Ons oordeel**

Wij hebben het tussentijds financieel verslag over de periode 15 december 2020 tot en met 14 januari 2021 van IMMO Huurwoningfonds 5 te Eindhoven gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft het tussentijds financieel verslag een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van IMMO Huurwoningfonds 5 op 14 januari 2021 en van het resultaat over de periode van 15 december 2020 tot en met 14 januari 2021 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Het tussentijds financieel verslag bestaat uit:

1. De balans per 14 januari 2021.
2. De winst-en-verliesrekening over de periode van 15 december 2020 tot en met 14 januari 2021.
3. Het kasstroomoverzicht over de periode van 15 december 2020 tot en met 14 januari 2021.
4. 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 Huurwoningfonds 5 zoals vereist in 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.

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

Het coronavirus heeft ook invloed op IMMO Huurwoningfonds 5. In de toelichting van het tussentijds financieel verslag heeft de beheerder in de 'grondslagen voor de financiële verslaggeving' op pagina 11 aangegeven dat geen uitspraak kan worden gedaan over de invloed daarvan op de financiële positie van het fonds en de waardeontwikkeling van het vastgoed.

## **IMMO Huurwoningfonds 5 (FGR) te Eindhoven**

Ons oordeel is niet aangepast met betrekking tot deze aangelegenheid.

### **Beperking in gebruik**

Onze controleverklaring bij het tussentijds financieel verslag is uitsluitend bestemd voor de beheerder ten behoeve van het samenstellen van de prospectus voor IMMO Huurwoningfonds 5.

## **BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT HET TUSSENTIJDEN 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:

- 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.

## IMMO Huurwoningfonds 5 (FGR) te Eindhoven

- 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 gerede 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, 16 februari 2020

Deloitte Accountants B.V.

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