

**IMMO HUURWONINGFONDS 4 (FGR)
EINDHOVEN**

**Tussentijds Financieel Verslag
30 juli 2020 tot en met 30 april 2021**

INHOUDSOPGAVE

Pagina

1. Tussentijds financieel verslag

1.1	Balans per 30 april 2021	3
1.2	Winst-en-verliesrekening over de periode 30 juli 2020 t/m 30 april 2021	5
1.3	Kasstroomoverzicht over de periode 30 juli 2020 t/m 30 april 2021	6
1.4	Toelichting op het tussentijds financieel verslag	7
1.5	Toelichting op de balans	14
1.6	Toelichting op de winst-en-verliesrekening	23

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 Huurwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

1.1 Balans per 30 april 2021

(Voor resultaatbestemming)

Actief	30 april 2021	
	€	€
Beleggingen	[1]	
Terreinen en gebouwen in ontwikkeling	<u>28.681.455</u>	28.681.455
Vorderingen	[2]	
Handelsdebiteuren	3.034	
Vorderingen op verbonden partijen	4.010	
Overlopende activa	<u>12.740</u>	19.784
Liquide middelen	[3]	
	<u>743.326</u>	743.326
		<u><u>29.444.565</u></u>

IMMO Huurwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

1.1 Balans per 30 april 2021

(Voor resultaatbestemming)

Passief	30 april 2021	
	€	€
Fondsvermogen	[4]	
Participatiekapitaal	1.000.000	
Onverdeeld resultaat	<u>-27.528</u>	972.472
Langlopende schulden	[5]	
Schulden aan kredietinstellingen	<u>4.322.682</u>	4.322.682
Kortlopende schulden	[6]	
Crediteuren	1.768.826	
Schulden aan participanten	21.000.000	
Overige schulden	1.046.728	
Overlopende passiva	<u>333.857</u>	24.149.411
		<u>29.444.565</u>

IMMO Huurwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

1.2 Winst-en-verliesrekening over de periode 30 juli tot en met 30 april 2021

		<u>30-07-2020 t/m 30-04-2021</u>	
		€	€
Opbrengsten uit beleggingen	[7]		
In terreinen en gebouwen			
- Forward funding rente		995.065	
- Opbrengst doorbelaste kosten		21.740	
- Verhuur antenne		<u>10.061</u>	
			1.026.866
Kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten	[8]	21.740	
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	[9]	49.317	
Beheerskosten en rentelasten	[10]	<u>983.337</u>	
Som der bedrijfslasten			1.054.394
Resultaat			<u><u>-27.528</u></u>

IMMO Huurwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

1.3 Kasstroomoverzicht over de periode 30 juli 2020 t/m 30 april 2021

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	<u>30-07-2020 t/m 30-04-2021</u>	
	€	€
Ontvangsten huur antenne	18.983	
Aankopen van beleggingen	-25.597.458	
Uitgaven aan Exploitatie- en Fondskosten	<u>-53.762</u>	
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		-25.632.237
Uitgaven aan Rentekosten (hypothecaire lening)	-15.419	
Leningen (incl. financieringskosten)	25.390.982	
Storting Participanten	<u>1.000.000</u>	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		26.375.563
Netto kasstroom		<u>743.326</u>
Toelichting op de geldmiddelen		
Liquide middelen per 30 juli 2020		-
Mutatie geldmiddelen		<u>743.326</u>
Liquide middelen per 30 april 2021		<u>743.326</u>

IMMO Huurwoningfonds 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). 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 4 (FGR)', is met ingang van 30 juli 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 30 juli 2020. Het eerste boekjaar loopt van 30 juli 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 30 april 2021.

Belegging

IMMO Huurwoningfonds 4 belegt in het voormalige VS-gebouw dat vroeger werd gebruikt door Philips en wordt herontwikkeld tot een appartementencomplex met in totaal 166 appartementen en studio's en 212 parkeerplaatsen in de onderliggende parkeergarage (het Object), gelegen in Eindhoven.

IMMO Huurwoningfonds 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, Stichting IMMO Huurwoningfonds 4, 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

Stichting IMMO Huurwoningfonds 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 Stichtingen 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.

IMMO Huurwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

Participatiekapitaal

Het Fonds heeft op 30 juli 2020 4.400 Participaties uitgegeven tegen een uitgifteprijs van €5.000 per participatie. Dit aantal bestaat uit 4.200 Participaties A en 200 Participaties B. De uitgegeven Participaties A (€21.000.000) zijn, op grond van het vaste preferente winstaandeel van 6% en de gegarandeerde inkoop op uiterlijk 31 oktober 2021, gekwalificeerd als kortlopende schulden aan participanten. Holland Immo Group B.V. garandeert dat alle Participaties A op emissiedatum worden ingekocht. Hierdoor komt het participatiekapitaal uit op €1.000.000. Participaties luiden op naam. Er zijn geen participatiebewijzen uitgegeven. 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.

Continuïteit

Behoudens een wijziging van de datum naar een latere datum door de Vergadering van Participanten, worden uiterlijk 31 oktober 2021 de Participaties A ingekocht door het Fonds. De Participaties A vertegenwoordigen een totale waarde van €21.000.000. De inkoop van Participaties wordt gefinancierd door uitgifte van nieuwe Participaties bij de daadwerkelijk start van het beleggingsfonds op 28 oktober 2021. Holland Immo Group B.V. garandeert dat op deze datum alle Participaties A worden ingekocht indien de uitgifte van nieuwe participaties onvoldoende liquiditeiten oplevert.

Daarom is de Beheerder van mening dat het opstellen van de jaarrekening op continuïteitsbasis aanvaardbaar is.

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.

IMMO Huurwoningfonds 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 Huurwoningfonds 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: vorderingen, langlopende en kortlopende schulden.

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.

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.

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.

IMMO Huurwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

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.

Het vastgoedobject wordt gedurende de ontwikkeling gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs plus bijkomende kosten, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing, bijzondere waardeverminderingen. Aangezien het object per 30 april 2021 nog in ontwikkeling is, vindt er nog geen afschrijving plaats. Na oplevering wordt het vastgoedobject 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.

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.

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-enverliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten.

IMMO Huurwoningfonds 4 (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 en op de verslagperiode betrekking hebbende rentelasten van schulden. 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.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

IMMO Huurwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

1.5 Toelichting op de balans

Actief

Beleggingen

Terreinen en gebouwen in ontwikkeling [1]

Het verloop van de beleggingen wordt als volgt weergegeven:

	30-07-2020
	t/m
	30-04-2021
	€
Boekwaarde per 30 juli 2020	-
Mutatie:	
Investerings (aankoop onroerend goed)	22.520.000
Investerings (verbouwing)	6.161.455
Boekwaarde per 30 april 2021	<u>28.681.455</u>

IMMO Huurwoningfonds 4 belegt in het voormalige VS-gebouw dat vroeger werd gebruikt door Philips en wordt herontwikkeld tot een appartementencomplex met in totaal 166 appartementen en studio's en 212 parkeerplaatsen in de onderliggende parkeergarage (het Object), gelegen in Eindhoven.

Door een onafhankelijk taxateur is de marktwaarde per 28 april 2021 bepaald op €25.690.000 kosten koper. Gelijktijdig is de geschatte waarde onder bijzondere uitgangspunt dat het object op de waardepeildatum gereed, opgeleverd en volledig marktconform verhuurd is, bepaald op €53.055.000 kosten koper, waarbij het Fonds nog een investeringsverplichting heeft van €18.288.545 waarmee de totale verkrijgingsprijs komt op €46.970.000. Omdat de geschatte marktwaarde bij oplevering aanzienlijk boven de verkrijgingsprijs ligt, is er geen noodzaak tot een bijzondere waardevermindering per balansdatum.

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 drie 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.

Bij de taxatie wordt de Discounted Cash Flowmethode (DCF-methode) gehanteerd. In deze methodiek worden de verwachte toekomstige kasstromen, maar ook te verwachten toekomstige leegstand weergegeven in een kasstroommodel. Aan het einde van de beschouwingsperiode wordt een 'eindwaarde' bepaald. Alle kasstromen en de eindwaarde worden contant gemaakt naar de peildatum tegen de disconteringsvoet (3,9%) en bij elkaar opgeteld om te komen tot de marktwaarde vrij op naam. De marktwaarde wordt berekend door op de waarde vrij op naam overdrachtsbelasting en aankoopkosten in mindering te brengen.

IMMO Huurwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

Vorderingen [2]

30-04-2021

€

Handelsdebiteuren

Debiteuren

3.034

Een voorziening voor oninbare debiteuren wordt niet noodzakelijk geacht.

Vorderingen op verbonden partijen

Rekening-courant Stichting IMMO Huurwoningfonds 4

4.010

Over de rekening-courant wordt geen rente berekend.

Overlopende activa

Vooruitbetaalde verzekeringen

3.838

Vooruitbetaalde bedragen

449

Vooruitbetaalde gemeentelijke heffingen

8.453

12.740

Liquide middelen [3]

ING bank

743.326

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van het fonds.

IMMO Huurwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

Passief

	<u>30-04-2021</u>
	€
Fondsvermogen [4]	
Participatiekapitaal	1.000.000
Onverdeeld resultaat	<u>-27.528</u>
	<u><u>972.472</u></u>

Toelichting Fondsvermogen

	<u>Participatie kapitaal</u>	<u>Onverdeeld resultaat</u>	<u>Fonds- vermogen</u>
	€	€	€
Stand per 30 juli 2020	-	-	-
Uitgifte participaties	1.000.000	-	1.000.000
Onverdeeld resultaat	-	27.528-	27.528-
Stand per 30 april 2021	<u><u>1.000.000</u></u>	<u><u>27.528-</u></u>	<u><u>972.472</u></u>

In de periode van 30 juli 2020 tot en met 30 april 2021 zijn er geen winstuitkeringen beschikbaar gesteld.

In de periode van 30 juli 2020 tot en met 30 april 2021 is de herwaarderingsreserve niet van toepassing omdat het vastgoedobject van het fonds gedurende de ontwikkeling tegen de kostprijs wordt gewaardeerd, inclusief de aankoopkosten en betaalde bouwtermijnen. Na de oplevering worden het vastgoedobject gewaardeerd op reële waarde (marktwaarde).

	<u>30-07-2020</u>
	t/m
	<u>30-04-2021</u>
	€
Participatiekapitaal	
Stand per 30 juli 2020	-
Uitgifte participaties	<u>1.000.000</u>
Stand per 30 april 2021	<u><u>1.000.000</u></u>

IMMO Huurwoningfonds 4 is opgericht op 30 juli 2020 met 'tussenfundeurs'/tijdelijke participanten met de volgende Participaties:

- Participaties A: 4.200 Participaties van nominaal €5.000;
- Participaties B: 200 Participaties van nominaal €5.000.

IMMO Huurwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

De Participaties A hebben een vast preferent winstaandeel van 6% en worden uiterlijk op 31 oktober 2021 door het Fonds ingekocht en zijn derhalve te kwalificeren als kortlopende schuld aan Participanten.

Het positieve Resultaat dat met het Fondsvermogen wordt behaald, wordt uitgekeerd aan de Participanten met dien verstande dat een uitkering op Participaties B plaatsvindt nadat op de Participaties A een vast rendement is uitgekeerd van 6% op jaarbasis.

	30-07-2020
	t/m
	30-04-2021
	€
Onverdeeld resultaat	
Stand per 30 juli 2020	-
Resultaat boekjaar	-27.528
Stand per 30 april 2021	-27.528

LANGLOPENDE SCHULDEN [5]

	30-04-2021
	€
Schulden aan kredietinstellingen	
Hypothecaire lening Deutsche Hypothekenbank	4.322.682
Hoofdsom hypothecaire lening	25.910.000
Niet opgenomen deel	21.383.569
Opgenomen deel	4.526.431
<i>Verloopoverzicht hypothecaire lening Deutsche Hypothekenbank</i>	
Opgenomen deel	4.526.431
Transactiekosten financiering	-211.281
Ten laste gebracht van resultaat (cumulatief)	7.532
Stand per 30 april 2021	4.322.682

IMMO Huurwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

	Deutsche Hypotheke- bank
Overeenkomst van Geldlening	<hr/>
	€
Oorspronkelijke hoofdsom	25.910.000
Aflossing per kwartaal	geen
Rente percentage tijdens de bouwperiode	Euribor + 2,42%
Rente tarief floor (Euribor)	0,00%
Rente percentage na oplevering	1,65%
Expiratiedatum	30 april 2031

Over het niet opgenomen deel van de hypothecaire lening wordt een rentebereidstellingsprovisie betaald van 0,88% per jaar op basis van 360 dagen.

De marktwaarde van de lening benadert de reële waarde.

Financiële convenanten

LTC covenant

De Loan to Cost (LTC) mag gedurende de looptijd van de Faciliteit tot aan omzetting niet meer dan 56,5% bedragen. De LTC wordt berekend op basis van de uitstaande hoofdsom gedeeld door de stichtingskosten uitgedrukt als een percentage.

De LTC bedraagt per 30 april 2021 15,8%.

LTV covenant

De Loan to Value (LTV) heeft gedurende de looptijd van de door Deutsche Hypothekenbank verstrekte faciliteit een norm. Indien de LTV hoger dan 60% is, is de kredietnemer verplicht binnen 4 weken na een schriftelijk verzoek van de bank, een zodanig deel van de Faciliteit terug te betalen zodat wederom aan de LTV wordt voldaan.

De LTV wordt berekend op basis van het jaarultimo uitstaande bedrag van de faciliteit, gedeeld door de eveneens jaarultimo geldende taxatiewaarde.

Debt Yield Ratio covenant

De Debt Yield Ratio (DYR) heeft gedurende de looptijd van de door Deutsche Hypothekenbank verstrekte faciliteit een toenemende norm conform de tabel in de leningsovereenkomst. De eerste norm betreft 6,4% en is geldig tot en met 1 mei 2024. Indien de DYR lager dan 6,4% is, is de kredietnemer verplicht binnen 4 weken na een schriftelijk verzoek van de bank, een zodanig deel van de Faciliteit terug te betalen zodat wederom aan de DYR wordt voldaan.

De DYR is de verhouding uitgedrukt als een percentage tussen de jaarlijkse netto huur minus de daadwerkelijk exploitatiekosten (= minimaal 15% van de netto huur) minus de verhuurdersheffing gedeeld door het openstaande saldo van de hypothecaire lening.

IMMO Huurwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

Zekerheden

- Een bankhypothec, 1e in rang van €25.910.000, plus 40% voor rente en kosten. Deze hypothec wordt gevestigd op de registergoederen zoals omschreven in de hypothecakte.
- Een eerste pandrecht op vorderingen en rechten uit gesloten en nog te sluiten huurovereenkomsten.

- Een eerste pandrecht op alle roerende zaken die van de Onroerende Zaak worden afgescheiden, tenzij deze zaken eigendom zijn van een huurder of een derde partij.
- Een pandrecht op de goederen zoals omschreven in de Algemene Bankvoorwaarden.

IMMO Huurwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

Kortlopende schulden [6]

30-04-2021

€

Crediteuren

Crediteuren

1.768.826

Schulden aan participanten

Schulden aan participanten

21.000.000

Dit betreft de uitgegeven Participaties A die op grond van het vaste preferente winstaandeel van 6% en de gegarandeerde inkoop op uiterlijk 31 oktober 2021 wordt gekwalificeerd als kortlopende schulden aan participanten.

Schulden aan participanten

Stand per 30 juli 2020

-

Mutatie

21.000.000

Stand per 30 april 2021

21.000.000

30-04-2021

€

Overige schulden

Te betalen kosten van stichting bewaarder

667

Te betalen rentekosten hypothecaire lening

10.846

Te betalen accountantskosten

7.181

Te betalen taxatiekosten

641

Te betalen rentebereidstellingsprovisie

75.832

Te betalen preferent rendement participaties A

949.315

Te betalen exploitatiekosten

2.246

1.046.728

De kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van ten hoogste één jaar.

Overlopende passiva

Vooruitontvangen huur antenne

8.922

Nog te verrekenen forward funding rente

324.935

333.857

IMMO Huurwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

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 vooruitgefactureerd. Er is geen voorziening voor oninbaarheid gevormd.

- Renterisico

Het Fonds heeft tijdens de bouw een hypothecaire lening met een variabele rente. Het betreft een 3 maands euribor rente met een vaste opslag. Op de 3 maands euribor is een floor van toepassing waardoor deze niet negatief kan zijn. Na de oplevering heeft de hypothecaire lening een vaste rente.

IMMO Huurwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

- 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.

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

Renteverplichting participaties

Van de inleg van de nieuwe participanten op emmissiedatum wordt €330.000 gebruikt ten behoeve van de financiering van de rentelasten aangaande participaties A.

Investeringsverplichtingen

Per balansdatum bedraagt de niet in de balans opgenomen investeringsverplichting voor het transformeren van het kantoorgebouw €18.288.545. Deze verplichting is verder toegelicht bij de beleggingen op pagina 14.

IMMO Huurwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

1.6 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

	30-07-2020 t/m 30-04-2021
	€
Opbrengsten uit beleggingen [7]	
In terreinen en gebouwen	
- Forward funding rente	995.065
- Opbrengst doorbelaste kosten	21.740
- Verhuur antenne	10.061
	<u>1.026.866</u>
Kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten [8]	
Doorbelaste kosten	<u>21.740</u>
Lasten in verband met het beheer van beleggingen [9]	
Onroerende zaakbelasting / gemeentelijke heffingen	10.710
Accountantskosten	7.181
Taxatiekosten	641
Zakelijke verzekeringen	8.852
Aandeel in de kosten van Stichting IMMO Huurwoningfonds 4	2.627
Instandhoudingskosten	18.953
Kosten Kamer van Koophandel	129
Overige lasten	224
	<u>49.317</u>
Beheerskosten en rentelasten [10]	
Rente hypothecaire lening	26.265
Rente preferente aandelen Participaties A	949.315
Amortisatie transactiekosten financiering	7.532
Overige rentelasten incl. bankkosten	225
	<u>983.337</u>

IMMO Huurwoningfonds 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 0,22%.

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 het tussentijds verslag.

Kosten	49.317	=	5,07%
	<hr/>		
Intrinsieke waarde	972.472		

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 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 beleidsbepalende 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 het tussentijds financieel verslag.

Eindhoven, 14 juli 2021

De Beheerder
Holland Immo Group Beheer B.V.

Mr. T. Kühl

Mr. M. Kühl MRICS

IMMO Huurwoningfonds 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, 2 en 4, ten goede aan dan wel ten laste van de Participanten naar evenredigheid van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties, waarbij aan Participaties A een vast en preferent rendement van 6% op jaarbasis toekomt. Het positieve Resultaat dat met het Fondsvermogen wordt behaald, wordt uitgekeerd aan de Participanten met dien verstande dat een uitkering op Participaties B plaatsvindt nadat op de Participaties A een vast rendement is uitgekeerd van 6% op jaarbasis. De uitkering van het rendement geschiedt op de Datum van Algehele Inkoop van Participaties A.

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

De Uitvoerend 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

De vertegenwoordiging van het Fonds berust bij Holland Immo Group Beheer B.V. in zijn hoedanigheid van Beheerder en bij Stichting Huurwoningfonds 4 in haar hoedanigheid van de juridisch eigenaar van de activa van het Fonds. Voor besluiten welke zijn genoemd in artikel 13 lid 2 van de Fondsvoorwaarden van het Fonds, heeft de Beheerder goedkeuring nodig van de Algemene Vergadering van Participanten.

2.3 Belangen Uitvoerend Beheerder

Gedurende de verslagperiode hield enig aandeelhouder van Holland Immo Group Beheer B.V. te weten Holland Immo Group B.V., 200 participaties in het fonds in verband met de voorfinanciering van een deel van de aankoop vastgoedportefeuille.

IMMO Huurwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

2.4 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de beheerder van IMMO Huurwoningfonds 4

VERKLARING OVER HET TUSSENTIJDEN FINANCIËEL VERSLAG OVER DE PERIODE 30 JULI 2020 TOT EN MET 30 APRIL 2021

Ons oordeel

Wij hebben het tussentijds financieel verslag over de periode 30 juli 2020 tot en met 30 april 2021 van IMMO Huurwoningfonds 4 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 4 op 30 april 2021 en van het resultaat over de periode van 30 juli 2020 tot en met 30 april 2021 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Het tussentijds financieel verslag bestaat uit:

1. De balans per 30 april 2021.
2. De winst-en-verliesrekening over de periode van 30 juli 2020 tot en met 30 april 2021.
3. Het kasstroomoverzicht over de periode van 30 juli 2020 tot en met 30 april 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 4 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 4. In de toelichting van het tussentijds financieel verslag heeft de beheerder in de toelichting 'Continuïteit' op pagina 9 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.

IMMO Huurwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

Beperking in gebruik

Onze controleverklaring bij het tussentijds financieel verslag is uitsluitend bestemd voor de beheerder ten behoeve van het samenstellen van het prospectus voor IMMO Huurwoningfonds 4.

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 4 (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, 14 juli 2021

Deloitte Accountants B.V.

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