

JAARVERSLAG 2020

IMMO
ZORGWONINGFONDS 3



IMMO ZORGWONINGFONDS 3 (FGR)
EINDHOVEN

Jaarverslag 2019/2020

INHOUDSOPGAVE

Pagina

1. Bestuursverslag

1.1	Profiel	3
1.2	Verslag van de beheerder	6

2. Jaarrekening

2.1	Balans per 31 december 2020	16
2.2	Winst-en-verliesrekening over de periode 31-10-2019 tot en met 31-12-2020	18
2.3	Kasstroomoverzicht over de periode 31-10-2019 tot en met 31-12-2020	19
2.4	Toelichting op de jaarrekening	20
2.5	Toelichting op de balans	30
2.6	Toelichting op de winst-en-verliesrekening	39

3. Overige gegevens

3.1	Fondsvoorwaarden inzake de bestemming van het resultaat	43
3.2	Zeggenschapsrechten	44
3.3	Belangen van bestuurders	44
3.4	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	45

1. BESTUURSVERSLAG

IMMO Zorgwoningfonds 3 (FGR) te Eindhoven

Bestuursverslag

1.1 Profiel

Het Fonds

IMMO Zorgwoningfonds 3 (FGR) (Fonds) is een beleggingsfonds, dat op 31 oktober 2019 is aangegaan als een fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht, met zetel te Eindhoven.

Het doel van het Fonds is het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van vermogen teneinde de Participanten in de opbrengst van de beleggingen te doen delen. De belegging is gericht op het behalen van rendement door middel van het verkrijgen, (actief) beheren en vervreemden van de Objecten (9 particuliere zorgwoningcomplexen).

De Beheerder

De Beheerder van het Fonds is Holland Immo Group Beheer B.V., een 100% dochter van Holland Immo Group B.V. De Beheerder is statutair gevestigd en kantoorhoudend te Eindhoven. Holland Immo Group Beheer B.V. is voor onbepaalde tijd opgericht op 8 juli 2002 en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 17146931. De statuten liggen ter inzage ten kantore van de Beheerder, zijn gepubliceerd op de website van Holland Immo Group en worden op verzoek kosteloos toegezonden aan Participanten. De Beheerder beschikt over een administratieve organisatie en interne beheersing. Beheerder heeft gedurende het afgelopen boekjaar geen constatering gedaan op grond waarvan Beheerder zou moeten concluderen dat de beschrijving van de opzet van de administratieve organisatie en interne beheersing niet voldoet aan de vereisten zoals opgenomen in de Wet op het financieel toezicht en daaraan gerelateerde regelgeving. De Autoriteit Financiële Markten heeft op 11 november 2005 aan de Beheerder een vergunning verleend, teneinde op te treden als Beheerder van beleggingsinstellingen. Deze Wft-vergunning is op 22 juli 2014 van rechtswege overgegaan in een AIFMD-vergunning. De rechten, verplichtingen en bevoegdheden van de Beheerder zijn geregeld in de Fondsvoorwaarden.

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, de Stichting IMMO Zorgwoningfonds 3 en toezichthouders als de AFM, organiseren van de vergadering van Participanten en het verzorgen van de financiële verslaglegging. In de Fondsvoorwaarden is verder bepaald dat de Beheerder bevoegd is het Fonds te vertegenwoordigen.

De beheerder van het Fonds maakt gebruik van de gedragscode van Holland Immo Group B.V. Deze interne gedragscode beoogt directie en medewerkers meer bewust te maken van ethisch handelen door vast te leggen wat in het algemeen wel en niet als wenselijk gedrag in de vastgoedsector moet worden beschouwd.

IMMO Zorgwoningfonds 3 (FGR) te Eindhoven

Bestuur

De directie van de Beheerder wordt gevoerd door de heren mr. T. Kühl en mr. M. Kühl MRICS. De heren T. Kühl en M. Kühl vormen samen, via hun Management B.V.'s de directie van Holland Immo Group B.V. en zijn binnen Holland Immo Group B.V. verantwoordelijk voor de afdelingen Fund Management, Asset Management, Investerings/Desinvesterings en Financieringen/Herfinancieringen. IMMO Zorgwoningfonds 3 (FGR) heeft geen personeel in dienst.

Alternatieve Bewaarder (AIFMD)

De bewaarfunctie in de zin van de Wet op het financieel toezicht (Wft) wordt uitgeoefend door CSC Depositary B.V. (voorheen genaamd TSC Depositary B.V.) uit Maarsbergen, hierna te noemen Bewaarder. De Bewaarder is belast met de bewaring van de activa van het Fonds als bedoeld in artikel 4:62m Wft.

In het kader van de bewaring door de Bewaarder zijn de Beheerder en het Fonds, mede ten behoeve van de Participanten, een overeenkomst van bewaring met de Bewaarder aangegaan. De Bewaarder is geen partij bij de Fondsvoorwaarden.

Indien de overeenkomst van bewaring met de Bewaarder gedurende de looptijd van het Fonds wordt beëindigd, draagt de Beheerder zorg voor de zo spoedig mogelijke aanstelling van een nieuwe bewaarder. De overeenkomst van bewaring voorziet er in dat de Bewaarder als zodanig in functie blijft totdat een nieuwe bewaarder is aangesteld.

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

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

IMMO Zorgwoningfonds 3 (FGR) te Eindhoven

Boekjaar en jaarcijfers

Het eerste boekjaar loopt van 31 oktober 2019 tot en met 31 december 2020. Daarna is het boekjaar gelijk aan een kalenderjaar. De jaarrekening en de halfjaarcijfers zullen respectievelijk binnen zes maanden na afloop van het boekjaar en binnen negen weken na afloop van de eerste helft van het boekjaar worden opgemaakt. De jaarrekening en halfjaarcijfers worden op de website van Holland Immo Group gepubliceerd. De jaarrekening wordt gecontroleerd door Deloitte Accountants B.V.

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 kapitaalinbreng 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.

Kenmerken van het Fonds

IMMO Zorgwoningfonds 3 is aangegaan als een fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht met zetel te Eindhoven.

Het Fonds is een closed-end beleggingsfonds in de zin van de Wft, dat op 31 oktober 2019 is aangegaan als een fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht met zetel te Eindhoven. Het Fonds heeft 3806 Participaties uitgeven van €5.000 elk (exclusief emissiekosten). Participaties luiden op naam. Er worden geen participatiebewijzen uitgegeven. Alle Participaties hebben dezelfde rechten. Het Fonds is een contractuele regeling tussen Holland Immo Group Beheer B.V. in haar hoedanigheid als Beheerder, Stichting IMMO Zorgwoningfonds 3 in haar hoedanigheid als Bewaarder van de activa en elk van de Participanten afzonderlijk. Voor een uitgebreide beschrijving van de juridische structuur van het Fonds wordt verwezen naar hoofdstuk 7 van het Prospectus.

1.2 Verslag van de beheerder

Algemeen

De economische ontwikkelingen in 2020 en vooruitzichten voor 2021

In de eerste twee kwartalen van 2020 liep de Nederlandse economie door de coronapandemie flinke schade op. In termen van het bruto binnenlands product (BBP) werd het leeuwendeel van de schade goedge maakt in het derde kwartaal. Door de tweede besmettingsgolf is het BBP in het vierde kwartaal weer gekrompen. De krimp werd vooral veroorzaakt door de sterk teruggelopen consumptie door huishoudens (6,4 procent). Ook de afname van de investeringen met 3,5 procent droeg hier aan bij. Verder kromp de uitvoer met 4,6 procent, maar doordat de invoer met 4,7 procent kromp, bleef het handelssaldo redelijk overeind. De bedrijvigheid van op fysiek contact gerichte ondernemingen werd in het vierde kwartaal gehinderd door de gedeeltelijke lockdown sinds 14 oktober en de verzwaring sinds 15 december.

Mede dankzij de steunmaatregelen van de overheid bleef de economische teruggang voor 2020 beperkt tot 4,3%. Deze krimp is weliswaar van historische omvang, maar minder diep dan waarvoor eerder werd gevreesd. Na 2020 zal volgens De Nederlandsche Bank een gestaag herstel optreden; zowel in 2021 als 2022 wordt een groei van het BBP verwacht met bijna 3% per jaar.

Door de coronacrisis is het begrotingssaldo omgeslagen in een begrotingstekort. Liet 2019 nog een ruim overschot zien, dit en volgend jaar is er sprake van een flink begrotingstekort van respectievelijk 7,6% en 5,1% van het BBP. In 2021 lopen de uitgaven aan steunpakketten terug, terwijl de inkomsten van de overheid weer toenemen als gevolg van het aantrekken van de economie. Met een begrotingstekort boven de 3% BBP en een schuld van boven de 60% BBP (verwachting 62% BBP in 2021) overschrijdt Nederland de gebruikelijke Europese normen. Toch zorgt dit niet voor problemen met Brussel, omdat deze normen vanwege de coronacrisis buiten werking zijn gesteld. Veel economen vinden dit terecht en weinigen maken zich op dit moment zorgen over de overheidsschuld.

De werkloosheid liep in 2020 op tot gemiddeld 4,0% van de beroepsbevolking en zal volgens De Nederlandsche Bank (DNB) in 2021 pieken met gemiddeld 6,5%. Voor 2022 voorspelt de DNB een lichte daling naar 6,0%. De inflatie, die in Nederland al geruime tijd hoger ligt dan gemiddeld in het eurogebied, zal naar verwachting iets oplopen, van 1,2% in 2020 tot 1,5% in de twee jaar daarna.

Gelet op de huidige onzekerheid over de gevolgen van de Coronapandemie, is het thans nog niet te voorspellen in hoeverre de Coronapandemie gevolgen heeft op bovenstaande verwachtingen.

IMMO Zorgwoningfonds 3 (FGR) te Eindhoven

De Nederlandse zorgwoningmarkt 2020

In 2020 is een beleggingsvolume van € 1,2 miljard in zorgvastgoed behaald, waarvan 81% in zorgwoningen werd geïnvesteerd. Het totale beleggingsvolume bleef daarmee nagenoeg op hetzelfde niveau als het recordjaar voor de zorgvastgoedbeleggingsmarkt 2019 (€ 1,25 miljard), waarin voor het eerst meer dan één miljard euro werd geïnvesteerd in zorgvastgoed.

Het investeringsvolume in Nederlands zorgvastgoed is toegenomen door de verwachte toename van het aantal senioren en de steeds veranderende zorgvraag. Steeds meer zorginstellingen verleggen de focus primair naar de zorg en verkopen zorgvastgoed aan (vastgoed)beleggers.

Verwachtingen 2021

In 2021 komen er zo'n 57.000 65-plus huishoudens bij in Nederland. Daarnaast zal de komende jaren het aantal zorgbehoevenden fors toenemen. De belangrijkste redenen zijn de 'dubbele' vergrijzing en het daarmee samenhangende groeiende aantal zorgbehoevenden, en de veranderende zorgvraag (hogere zorgindicaties en meer intensieve verzorging en verpleging) waardoor grotere behoefte is aan woonzorgvormen voor mensen met een grotere zorgvraag. Het is nog niet te verwachten dat de verhoogde sterfte onder ouderen als gevolg van de coronapandemie zal leiden tot een blijvend lagere woningvraag onder ouderen.

Gedurende de vorige kabinetsperiode liep de extra investering in ouderenzorg op naar jaarlijks ruim € 3 miljard vanaf 2021. Daarvan is een budget gemoeid van € 2,1 miljard voor het invullen van het Kwaliteitskader Verpleeghuiszorg. In 2017 en 2018 is reeds € 345 miljoen structureel beschikbaar gesteld. De rest van het budget komt in de vorm van kwaliteitsbudget gedurende de jaren 2019 - 2021 beschikbaar voor verbetering van de kwaliteit. Voor 2021 wordt het kwaliteitsbudget met € 350 miljoen verhoogd tot € 1,4 miljard.

Kenmerken van de vastgoedportefeuille

De vastgoedportefeuille van het Fonds bestaat uit negen particuliere zorgwoningcomplexen, gelegen in de plaatsen Avenhorn, De Goorn, Spanbroek, Spierdijk, Wognum, Aartswoud, Wijdewormer en Zuidermeer, van in totaal 251 woningen, die verdeeld zijn in 191 zelfstandige (senioren)appartementen (extramuraal) en 60 woonzorgappartementen (intramuraal), 13 maatschappelijke ruimten en een perceel. De totale fondsinvestering bedraagt €37.030.000 conform Prospectus. De portefeuille kent een zestal huurcontracten met zorgaanbieders met een bij aanvang totale jaarlijkse huur van €755.319 met een gemiddelde resterende looptijd van circa 8 jaar. Daarnaast bestaat de portefeuille uit zelfstandige (senioren)appartementen, die individueel zijn verhuurd aan particuliere huurders met een totale jaarlijkse huurstroom van bij aanvang €1.129.443.

De vastgoedportefeuille wordt gefinancierd met een hypothecaire lening bij ABN Amro Bank N.V. met een restant hoofdsom ultimo boekjaar 2020 ad €17.898.750. De hypothecaire lening kent een rente van 2,15% gedurende de hele looptijd van de lening. De expiratedatum van de hypothecaire lening is 1 januari 2027.

IMMO Zorgwoningfonds 3 (FGR) te Eindhoven

De exploitatie in 2019/2020

Impact coronavirus

Het coronavirus heeft in deze verslagperiode een belangrijke impact op onze samenleving als geheel en de gezondheidszorg en vele sectoren van het bedrijfsleven in het bijzonder. Op de woonzorgcomplexen werden en worden nog steeds alle adviezen van het RIVM ter bescherming van de bewoners en het verzorgend personeel opgevolgd. In de periode vanaf medio maart tot eind juni hadden bezoekers geen toegang tot de woonzorgcomplexen. Sinds 25 juni werden weer bezoekers toegelaten, mits zij zich aan strikte veiligheidsmaatregelen houden. Een uitgebreide analyse van het exploitatierendement treft u hierna aan.

De beperkte toegang en de angst voor besmetting met het coronavirus in deze zorginstellingen hebben met namen in de locatie in Spanbroek een negatief effect gehad op de wederverhuur van in deze verslagperiode leeggekomen zorgwoningen welke individueel verhuurd worden. Dit heeft geleid tot een hogere mutatieleegstand in het betreffende object in deze verslagperiode. In het eerste kwartaal van 2021 is deze hoger dan verwachte mutatieleegstand door succesvolle wederverhuur weer teruggelopen naar het normale niveau.

Hierna volgt een analyse van de totstandkoming van het exploitatierendement over 2019/2020 en de vergelijking met de prognose volgens het Prospectus over deze verslagperiode.

IMMO Zorgwoningfonds 3 (FGR) te Eindhoven

Analyse exploitatierendement over de periode 31 oktober 2019 tot en met 31 december 2020

	Actueel	Prospectus prognose
	€	€
Ontvangsten		
Huurontvangsten	2.244.418	2.224.920
Mutatieleegstand en debiteurenrisico	-73.306	-25.993
Rente liquiditeitsreserve	-2.823	3.461
Totaal ontvangsten	2.168.289	2.202.388
Uitgaven		
Hypotheekrente	452.585	448.594
Vergoeding asset management	43.422	44.344
Fondskosten	503.598	506.727
Totaal kosten	999.605	999.665
Exploitatieresultaat	1.168.684	1.202.723
Exploitatie rendement *)	5,3%	5,4%
Aflossing	-101.250	-168.750
Onttrekking uit de liquiditeitsreserve	197.186	230.647
Beschikbaar voor winstuitkering	1.264.620	1.264.620
Direct rendement*)	5,7%	5,7%

*) Berekend over het ingebrachte Participatiekapitaal.

De huurontvangsten samen met de mutatieleegstand en debiteurenrisico zijn door de reeds genoemde hogere mutatieleegstand ten gevolge van beperkende maatregelen met betrekking tot het toelaten van niet-bewoners tot de zorgwoningcomplexen lager dan geprognosticeerd. Deze leegstand is mede het gevolg van de coronamaatregelen, waardoor in de periode maart tot en met juni nauwelijks tot geen huurkandidaten werden toegelaten tot de zorgwoningcomplexen en derhalve ook minder wederverhuur heeft plaatsgevonden. Dit betreft alleen de individueel verhuurde zorgwoningcomplexen. Deze leegstand is in de tweede helft van deze verslagperiode afgenomen doordat de verhuurbaarheid van het complex is verbeterd. Daarnaast hebben de aanwezige liquide middelen op de spaarrekening geleid tot het betalen van negatieve rente aan de bank in plaats van rente-ontvangsten, zoals geprognosticeerd. Dat is het gevolg van het beleid van de ING Bank om negatieve rente te berekenen over spaarsaldi boven € 250.000. De overige exploitatiekosten zijn in lijn met de prospectus prognose. Het gerealiseerde exploitatierendement komt uit op 5,3% en ligt daarmee iets onder de prospectus prognose (5,4%). Het uitkeerbare directe rendement ligt met 5,7% in lijn met de Prospectus prognose 5,7%.

IMMO Zorgwoningfonds 3 (FGR) te Eindhoven

Winstuitkering over 2019/2020

Het over 2019/2020 gerealiseerde exploitatieresultaat bedraagt €1.168.684. Rekening houdend met de reguliere aflossing van de hypothecaire financiering ad €101.250 bedraagt het voor uitkering beschikbare resultaat €1.067.434. Na onttrekking uit de liquiditeitsreserve van €197.186 is over 2019/2020 een winstuitkering beschikbaar gesteld van €1.264.620, zijnde €332 per participatie van € 5.000. Dit komt neer op een direct rendement van 5,7% op jaarbasis, hetgeen gelijk is aan de prospectus prognose (5,7%). De winstuitkering is in 5 termijnen uitbetaald, te weten in januari, april, juli en oktober 2020 alsmede in januari 2021.

Aansluiting exploitatieresultaat 2019/2020 met de winst-en-verliesrekening in de jaarrekening 2020

Hierna volgt een aansluiting van het exploitatieresultaat met de winst-en-verliesrekening in de jaarrekening:

	€
Exploitatieresultaat	1.168.684
Dagelijks onderhoud	-43.885
VvE lasten	-174.017
Afschrijving transactiekosten financiering	-35.161
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	1.890.069
Afschrijving kosten van oprichting en uitgifte van participaties	-625.937
	1.011.069
Resultaat volgens de winst-en-verliesrekening	2.179.753

Vervangingsinvesteringen

In de totale fondsinvestering ad €37.030.000 is een bedrag aan vervangingsinvesteringen ad €3.069.105 opgenomen. Het verloop is als volgt:

	€
Totaal vervangingsinvesteringen bij aankoop portefeuille (conform prospectus)	3.069.105
Gerealiseerd (cumulatief)	-
Stand per 31 oktober 2019	3.069.105
Mutaties boekjaar	
Investeringen	-96.837
VvE lasten	-174.017
Dagelijks onderhoud	-43.885
	-314.739
Stand per 31 december 2020	2.754.366
Totaal vervangingsinvesteringen bij aankoop portefeuille (conform prospectus)	3.069.105
Gerealiseerd (cumulatief)	-314.739
Stand per 31 december 2020	2.754.366

IMMO Zorgwoningfonds 3 (FGR) te Eindhoven

Waardeontwikkeling portefeuille in 2019/2020.

De ultimo 2020 uitgevoerde taxatie van de marktwaarde van de beleggingsobjecten bedraagt €32.455.000 en ligt daarmee circa 6,5% boven de aankoopwaarde van de portefeuille ad €30.468.094 op 31 oktober 2019.

Resultaatbestemming

Het totale resultaat uit de winst-en-verliesrekening over 2019/2020 bedraagt €2.179.753. De Beheerder stelt voor dit resultaat toe te voegen aan de overige reserves. Over 2019/2020 is een winstuitkering van €1.264.620 beschikbaar gesteld ten laste van de overige reserves.

Vooruitzichten voor 2021

De vastgoedportefeuille van het Fonds is volledig verhuurd deels aan zorgaanbieders en deels aan particuliere huurders. Voor het jaar 2021 verwachten wij geen additionele financiering nodig te hebben en geen additionele investeringen te doen. Gelet op de huidige onzekerheid over de gevolgen van de Coronapandemie kan geen uitspraak worden gedaan over de resultaatsontwikkeling van het Fonds in 2021.

Kerngegevens 2019/2020

Liquiditeit

De liquiditeit geeft de mate aan waarin het Fonds in staat is op korte termijn aan haar verplichtingen te voldoen. De liquiditeitspositie geeft de toestand op 31 december weer; er is dus sprake van een momentopname.

Current ratio

31-12-2020

(Vorderingen en Overige Activa) / Kortlopende Schulden

5,61

Solvabiliteit

De solvabiliteit geeft de mate aan waarin het Fonds in staat is op langere termijn aan haar verplichtingen (rente + aflossingen) te voldoen. De solvabiliteitspositie geeft de toestand per 31 december weer; er is dus sprake van een momentopname.

31-12-2020

Fondsvermogen / Schulden (langlopend en kortlopend)

1,09

IMMO Zorgwoningfonds 3 (FGR) te Eindhoven

Financieringsbehoeften

Gegeven de current ratio en de solvabiliteit per 31 december 2020 is er geen behoefte om extra te financieren. Tevens zijn er geen voornemens voor investeringen waarvoor additionele financiering benodigd is.

Meerjarenoverzicht resultaat

	31-10-2019 tot en met 31-12-2020 €
Opbrengsten uit beleggingen	2.381.092
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	1.890.069
Som der bedrijfsopbrengsten	4.271.161
Som der bedrijfskosten	-2.091.408
Resultaat	2.179.753

Risico's

Risicomanagement

Het Fonds belegt in negen particuliere zorgwoningcomplexen, gelegen in de plaatsen Avenhorn, De Goorn, Spanbroek, Spierdijk, Wognum, Aartswoud, Wijdewormer en Zuidermeer, van in totaal 251 woningen, die verdeeld zijn in 191 zelfstandige (senioren)appartementen (extramuraal) en 60 woonzorgappartementen (intramuraal), 13 maatschappelijke ruimten en een perceel. De portefeuille kent een zestal huurcontracten met zorgaanbieders met een gemiddelde resterende looptijd van circa 8 jaar. Daarnaast bestaat de portefeuille uit zelfstandige (senioren)appartementen, die individueel zijn verhuurd aan particuliere huurders. Alle Objecten zijn thans volledig verhuurd echter het risico bestaat dat, indien om welke reden dan ook een huurovereenkomst (al dan niet voortijdig) gedurende de looptijd van het Fonds eindigt, de Objecten niet of slechts tegen minder gunstige of ongunstige voorwaarden kunnen worden verhuurd. De waarde van de beleggingen van het Fonds worden door deze risico's beïnvloed met als gevolg dat de intrinsieke waarde van het Fonds kan dalen. Hieronder wordt nader ingegaan op de risico's die de waarde van de belegging waarin door het Fonds wordt belegd kunnen beïnvloeden.

IMMO Zorgwoningfonds 3 (FGR) te Eindhoven

Verhuur- en exploitatierisico

Als een huurcontract expireert, kan de huurder besluiten zich elders te huisvesten. Ook kan een huurder in betalingsproblemen komen of failliet gaan of kan een huurovereenkomst door opzegging eindigen. Bij het eindigen van een huurovereenkomst zal zo spoedig mogelijk een nieuwe huurder worden gezocht. Tenzij een nieuwe huurder is gevonden, kan het eindigen van een huurovereenkomst leiden tot lagere huurinkomsten, tot een lagere (verkoop)waarde van de Objecten en daarmee tot een negatief effect op het voor de Participanten te behalen rendement.

De Objecten zijn in gebruik als zorgwoningcomplexen. Hoewel de Objecten thans volledig zijn verhuurd bestaat het risico dat, indien om welke reden dan ook een huurovereenkomst (al dan niet voortijdig) gedurende de looptijd van het Fonds eindigt, de Objecten niet of slechts tegen minder gunstige of ongunstige voorwaarden kunnen worden verhuurd. Dit kan leiden tot lagere huurinkomsten dan geprognosticeerd en/of een lagere marktwaarde van de Objecten, hetgeen een negatief effect zal hebben op het rendement voor de Participanten.

Marktwaarderisico

De marktwaarde bij verkoop van de belegging is in hoge mate afhankelijk van de huidige en toekomstige marktomstandigheden en de macro-economische ontwikkelingen daarin. Indien de marktwaarde daalt, zal dit een negatieve invloed kunnen hebben op de waarde van de belegging wat ertoe kan leiden dat het door de Participanten ingelegde kapitaal geheel of gedeeltelijk verloren gaat. De hypothecaire financiering maakt een wezenlijk deel uit van dit product. Negatieve waardeontwikkelingen kunnen hierdoor versterkt doorwerken in de resultaten van het Fonds.

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 ultimo 2020 voor een bedrag ad €512 aan uitstaande huurvordering. Hiervoor is geen voorziening voor oninbaarheid gevormd.

IMMO Zorgwoningfonds 3 (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.

Verklaring inzake de bedrijfsvoering

Holland Immo Group Beheer B.V. (Beheerder) beschikt over een beschrijving van de bedrijfsvoering. Beheerder heeft gedurende het afgelopen boekjaar geen constatering gedaan op grond waarvan Beheerder zou moeten concluderen dat de beschrijving van de opzet van de bedrijfsvoering niet voldoet aan de vereisten zoals opgenomen in de Wet op het financieel toezicht en daaraan gerelateerde regelgeving. Op grond hiervan verklaart Beheerder als beheerder voor IMMO Zorgwoningfonds 3 te beschikken over een beschrijving van de bedrijfsvoering, die voldoet aan de eisen van het Besluit gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft (Bgfo). Ook heeft Beheerder niet geconstateerd dat de bedrijfsvoering niet effectief en niet overeenkomstig de beschrijving functioneren. Derhalve verklaart Beheerder met een redelijke mate van zekerheid dat de bedrijfsvoering gedurende de verslagperiode effectief en overeenkomstig de beschrijving heeft gefunctioneerd.

Eindhoven, 4 mei 2021

De Beheerder:

Holland Immo Group Beheer B.V.

Mr. T. Kühl

Mr. M. Kühl MRICS

2. JAARREKENING

IMMO Zorgwoningfonds 3 (FGR) te Eindhoven

2.1 Balans per 31 december 2020

(Voor resultaatbestemming)

Actief	31 december 2020	
	€	€
Immateriële vaste activa		
Kosten van oprichting en uitgifte van participaties	[1] <u>2.044.533</u>	2.044.533
Beleggingen		
Terreinen en gebouwen	[2] <u>32.455.000</u>	32.455.000
Vorderingen		
Overige vorderingen	[3] 142	
Overlopende activa	[4] <u>512</u>	654
Overige activa		
Liquide middelen	[5] <u>3.691.719</u>	3.691.719
		<u><u>38.191.906</u></u>

IMMO Zorgwoningfonds 3 (FGR) te Eindhoven

2.1 Balans per 31 december 2020

(Voor resultaatbestemming)

Passief	31 december 2020	
	€	€
Fondsvermogen		
Participatiekapitaal	[6] 19.030.000	
Herwaarderingsreserve	[7] 1.890.069	
Wettelijke reserve	[8] 2.044.533	
Overige reserves	[9] -5.199.222	
Onverdeeld resultaat	[10] 2.179.753	
		19.945.133
Langlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	[11] 17.588.848	
		17.588.848
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	[12] 267.971	
Omzetbelasting	[13] 56	
Overige schulden	[14] 386.801	
Overlopende passiva	[15] 3.097	
		657.925
		<u>38.191.906</u>

IMMO Zorgwoningfonds 3 (FGR) te Eindhoven

2.2 Winst-en-verliesrekening over de periode 31-10-2019 tot en met 31-12-2020

		31-10-2019 tot en met 31-12-2020	
		€	€
Opbrengsten uit beleggingen	[16]		
In terreinen en gebouwen			
- opbrengsten		2.370.760	
- opbrengsten doorbelaste kosten		<u>10.332</u>	
			2.381.092
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	[17]		
- in terreinen en gebouwen		<u>1.890.069</u>	1.890.069
			<u>4.271.161</u>
Som der bedrijfsopbrengsten			
Kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten	[18]	10.332	
Afschrijvingen immateriële vaste activa	[19]	625.937	
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	[20]	917.894	
Beheerskosten en rentelasten	[21]	<u>537.245</u>	
Som der bedrijfslasten			2.091.408
			<u>2.179.753</u>
Resultaat			<u><u>2.179.753</u></u>

IMMO Zorgwoningfonds 3 (FGR) te Eindhoven

2.3 Kasstroomoverzicht over de periode 31-10-2019 tot en met 31-12-2020

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	31-10-2019 tot en met 31-12-2020	
	€	€
Bruto-huurontvangsten	2.373.345	
Ontvangen waarborgsommen	31.603	
Ontvangsten doorbelaste kosten	10.332	
Aankoop van beleggingen	-30.564.931	
Uitgaven aan exploitatie- en fondskosten	-890.941	
Uitgaven in verband met oprichting en uitgaven van participaties	[1] -2.670.470	
		-31.711.062
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Storting inleg Participanten	[6] 19.030.000	
Uitkering Direct rendement	-993.633	
Ontvangen hypothecaire lening	18.000.000	
Aflossingen hypothecaire lening	-101.250	
Kosten hypothecaire lening	-174.063	
Uitgaven aan rentekosten hypothecaire lening	-355.614	
Uitgaven bankkosten en negatieve rente	-2.659	
		35.402.781
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
		35.402.781
Netto kasstroom		3.691.719
Toelichting op de geldmiddelen		
Liquide middelen per 31 oktober 2019		-
Mutatie geldmiddelen		3.691.719
Liquide middelen per 31 december 2020	[4]	3.691.719

IMMO Zorgwoningfonds 3 (FGR) te Eindhoven

2.4 Toelichting op de jaarrekening

ALGEMEEN

Toegepaste standaarden

De jaarrekening 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 3 (FGR)', is met ingang van 31 oktober 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 31 oktober 2019. Het eerste boekjaar loopt van 31 oktober 2019 tot en met 31 december 2020. Vanaf 2021 is het boekjaar gelijk aan een kalenderjaar.

Belegging

De belegging betreft negen particuliere zorgwoningcomplexen, gelegen in de plaatsen Avenhorn, De Goorn, Spanbroek, Spierdijk, Wognum, Aartswoud, Wijdewormer en Zuidermeer, van in totaal 251 woningen, die verdeeld zijn in 191 zelfstandige (senioren)appartementen (extramuraal) en 60 woonzorgappartementen (intramuraal), 13 maatschappelijke ruimten en een perceel.

IMMO Zorgwoningfonds 3 (FGR) te Eindhoven

Rechtsvorm

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

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

Beheer en beheerder

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

In de Fondsvoorwaarden is een aantal werkzaamheden aan de Beheerder opgedragen, waaronder het uitvoeren van het beleggingsbeleid van het Fonds, het onderhouden van contacten met en informeren van Participanten, Stichting IMMO Zorgwoningfonds 3, de Bewaarder en toezichthouders als de AFM, organiseren van de vergadering van Participanten en het verzorgen van de financiële verslaglegging. In de Beheerovereenkomst is verder bepaald dat de Beheerder bevoegd is het Fonds te vertegenwoordigen.

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

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

IMMO Zorgwoningfonds 3 (FGR) te Eindhoven

Stichting

Stichting IMMO Zorgwoningfonds 3 treedt op als entiteit die de juridische eigendom van de activa van het Fonds houdt in de zin van artikel 4:37j lid 1 Wft. Het vermogen van het Fonds wordt in juridisch opzicht gehouden door de Stichting.

De Beheerder en de Stichting zijn juridisch onafhankelijk van elkaar.

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

De Beheerder 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 Participanten.

Bewaarder (AIFMD)

De Bewaarder van het Fonds is CSC Depositary B.V. uit Maarsbergen en houdt toezicht op het Fonds en de Beheerder.

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

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

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

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

IMMO Zorgwoningfonds 3 (FGR) te Eindhoven

Participatiekapitaal

Het Fonds heeft op 31 oktober 2019 3.806 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 €19.030.000. Een Participant kan niet gehouden worden meer bij te dragen dan de uitgifteprijs van zijn Participaties.

Fiscale transparantie van het Fonds

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

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

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

GRONDSLAGEN VOOR DE BALANSWAARDERING EN DE RESULTAATBEPALING

Algemeen

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

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

IMMO Zorgwoningfonds 3 (FGR) te Eindhoven

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

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

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

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, de functionele valuta van het Fonds.

Gebruik van schattingen

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

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

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

IMMO Zorgwoningfonds 3 (FGR) te Eindhoven

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten investeringen in aandelen en obligaties, handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, handelsschulden en overige te betalen posten. In de jaarrekening 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.

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 waardevermindervingsverliezen.

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen

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

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

Immateriële vaste activa

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

IMMO Zorgwoningfonds 3 (FGR) te Eindhoven

Afschrijvingspercentages:

Kosten oprichting en uitgifte van participaties 20 %

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

Beleggingen

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

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

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

Bij de bepaling van deze waarde wordt onder meer rekening gehouden met verschillen tussen markthuurlen 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 in direct vastgoed worden bepaald als het verschil tussen de netto-opbrengst bij verkoop en de laatst gepubliceerde boekwaarde van de specifieke vastgoedobjecten en worden verantwoord in de periode waarin de verkoop plaatsvindt.

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

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

IMMO Zorgwoningfonds 3 (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.

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 3 (FGR) te Eindhoven

Wettelijke reserve

Wettelijke reserve voor geactiveerde kosten van oprichting:

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

De vennootschap dient een wettelijke reserve aan te houden voor kosten van onderzoek en ontwikkeling voor zover deze door de vennootschap zijn geactiveerd.

Langlopende en kortlopende schulden

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

Saldering

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

Opbrengstverantwoording

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

Opbrengsten uit beleggingen

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

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

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.

IMMO Zorgwoningfonds 3 (FGR) te Eindhoven

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

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

Lasten in verband met het beheer van beleggingen

Hieronder zijn begrepen de direct aan de beleggingsopbrengsten toerekenbare kosten.

Beheerkosten en rentelasten

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

Afschrijvingen

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

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.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

IMMO Zorgwoningfonds 3 (FGR) te Eindhoven

2.5 Toelichting op de balans

Actief

Immateriële vaste activa [1]

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

	<u>2019/2020</u>
	€
Aanschafwaarde	2.670.470
Cumulatieve afschrijvingen	-
Boekwaarde per 31 oktober 2019	<u>2.670.470</u>
<i>Mutaties boekjaar:</i>	
Afschrijvingen	<u>-625.937</u>
Aanschafwaarde	2.670.470
Cumulatieve afschrijvingen	-625.937
Boekwaarde per 31 december 2020	<u>2.044.533</u>
De geactiveerde kosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:	
	€
- structureringsvergoeding	1.517.037
- selectie- en acquisitiekosten	535.425
- marketingkosten	424.408
- kosten due diligence	181.500
- oprichtingskosten	12.100
	<u>2.670.470</u>

Beleggingen [2]

Terreinen en gebouwen

Het verloop van de beleggingen wordt als volgt weergegeven:

	<u>2019/2020</u>
	€
Boekwaarde per 31 oktober 2019	-
<i>Mutaties boekjaar:</i>	
Aankoop beleggingen	30.468.094
Investeringsen	96.837
Herwaarderingsen	1.890.069
Boekwaarde per 31 december 2020	<u>32.455.000</u>

IMMO Zorgwoningfonds 3 (FGR) te Eindhoven

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

De koopprijs van het vastgoed, welke op 31 oktober 2019 is verworven, bedroeg €30.468.094 vrij op naam.

De belegging betreft negen particuliere zorgwoningcomplexen, gelegen in de plaatsen Avenhorn, De Goorn, Spanbroek, Spierdijk, Wognum, Aartswoud, Wijdewormer en Zuidermeer, van in totaal 251 woningen, die verdeeld zijn in 191 zelfstandige (senioren)appartementen (extramuraal) en 60 woonzorgappartementen (intramuraal), 13 maatschappelijke ruimten en een perceel.

De reële waarde van beleggingen in gebouwen en terreinen per 31 december 2020 bedraagt €32.455.000 en is vastgesteld door middel van een onafhankelijke externe taxatie.

De taxatie is uitgevoerd door CBRE Valuation & Advisory Services B.V. te Amsterdam en voldoet aan de richtlijnen van de actuele RICS Taxatiestandaarden inclusief de “International Valuation Standards” en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. De taxatie vindt jaarlijks plaats waarbij het object eens in de 3 jaar volledig zal worden getaxeerd en in de daaropvolgende twee jaar een zogenoemde “desktoptaxatie” (ook wel “markttechnische update” genoemd) zal worden uitgevoerd door de taxateur.

Voor de taxatie van de reële waarde per 31 december 2020 heeft CBRE Valuation Advisory B.V. negen markttechnische update taxaties uitgevoerd.

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

- Hardcore-rendement: het hardcorerendement wordt gebruikt om de veronderstelde meest zekere netto inkomsten te kapitaliseren, dit is ofwel de netto huurwaarde (bij een overhuursituatie) ofwel de netto huurinkomsten (bij een onderhuursituatie). Deze inkomstenstroom wordt in eeuwigheid gekapitaliseerd. Voor de taxatie ultimo boekjaar bedraagt deze tussen 4,50% en 5,15%;
- Top Slice-rendement: wanneer een huurovereenkomst is oververhuurd, oftewel de huurinkomsten zijn hoger dan de door taxateur bepaalde huurwaarde, wordt de netto contante waarde van de overhuur (huurinkomsten minus huurwaarde) berekend tegen het top slice-rendement. Voor de taxatie ultimo boekjaar bedraagt deze tussen 5,00% en 5,65%;
- Layer-rendement: wanneer een huurovereenkomst is onderverhuurd, oftewel de huurinkomsten zijn lager dan de door taxateur bepaalde huurwaarde, dan worden de toekomstige ingeschatte huurinkomsten (huurwaarde minus huurinkomsten) in de toekomst gekapitaliseerd tegen het layer-rendement. Vervolgens wordt de contante waarde van de toekomstige waarde berekend tegen het layer-rendement. Voor de taxatie ultimo boekjaar bedraagt deze 4,50% en 7,15%.

IMMO Zorgwoningfonds 3 (FGR) te Eindhoven

Vervolgens worden de verschillende berekende bestanddelen opgeteld om tot een bruto waarde te komen. Daarna wordt de (netto) contante waarde van gekapitaliseerde kosten/inkomsten berekend en de som van deze posten wordt bij de bruto waarde opgeteld om tot de waarde vrij op naam te komen. De marktwaarde wordt berekend door op de waarde vrij op naam overdrachtsbelasting en aankoopkosten in mindering te brengen.

De cumulatieve herwaardering bedraagt per balansdatum €1.890.069.

Vorderingen

	<u>31-12-2020</u>
	€
Overige vorderingen [3]	
Rekening courant vordering Stichting Immo Zorgwoningfonds 3	<u>142</u>

Overlopende activa [4]	
Nog te ontvangen huren	<u>512</u>

	<u>31-12-2020</u>
	€

Overige activa [5]

Liquide middelen

ING bank	<u>3.691.719</u>
----------	------------------

Voor een bedrag van €2.754.366 zijn de aanwezige liquide middelen aangemerkt voor vervangingsinvesteringen in de komende jaren. De overige liquide middelen staan ter vrije beschikking van het fonds.

IMMO Zorgwoningfonds 3 (FGR) te Eindhoven

Passief

Fondsvermogen

	<u>31-12-2020</u>
	€
Fondsvermogen	
Participatiekapitaal [6]	19.030.000
Herwaarderingsreserve [7]	1.890.069
Wettelijke reserve [8]	2.044.533
Overige reserves [9]	-5.199.222
Onverdeeld resultaat [10]	2.179.753
	<u>19.945.133</u>

Meerjarenoverzicht

	<u>2020</u>
	€
Intrinsieke waarde van het beleggingsfonds einde boekjaar	19.945.133
Aantal participaties einde boekjaar	3.806
Intrinsieke waarde per participatie einde boekjaar	<u>5.240</u>

Voorstel bestemming resultaat over 2019/2020

Het totale resultaat uit de winst-en-verliesrekening over de periode van 31 oktober 2019 tot en met 31 december 2020 bedraagt €2.179.753. De Beheerder stelt voor dit resultaat toe te voegen aan de overige reserves. Over voornoemde periode is een winstuitkering van €1.264.620 beschikbaar gesteld ten laste van de overige reserves.

	<u>2019/2020</u>
	€
Participatiekapitaal [6]	
Stand per 31 oktober 2019	-
Uitgifte participaties	19.030.000
Stand per 31 december 2020	<u>19.030.000</u>

Het participatiekapitaal van de Participanten bestaat sinds de oprichting van het Fonds uit 3.806 Participaties van €5.000 elk.

Herwaarderingsreserve [7]

Stand per 31 oktober 2019	-
Mutatie	1.890.069
Stand per 31 december 2020	<u>1.890.069</u>

IMMO Zorgwoningfonds 3 (FGR) te Eindhoven

	<u>2019/2020</u>
	€
Wettelijke reserve [8]	
Stand per 31 oktober 2019	-
Dotatie	2.670.470
Afschrijving	<u>-625.937</u>
Stand per 31 december 2020	<u><u>2.044.533</u></u>

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

Overige reserves [9]	
Stand per 31 oktober 2019	-
Winstuitkering	-1.264.620
Mutatie wettelijke reserve	-2.044.533
Mutatie herwaarderingsreserve	<u>-1.890.069</u>
Stand per 31 december 2020	<u><u>-5.199.222</u></u>

De uitkeringen aan de Participanten over 2019/2020 bedragen tijdsevenredig 5,7% van het ingebrachte participatiekapitaal op jaarbasis. Dit bedrag is in vijf termijnen, in januari, april, juli, oktober 2020 en januari 2021 uitgekeerd.

Onverdeeld resultaat [10]	
Stand per 31 oktober 2019	-
Resultaat boekjaar	<u>2.179.753</u>
Stand per 31 december 2020	<u><u>2.179.753</u></u>

IMMO Zorgwoningfonds 3 (FGR) te Eindhoven

Langlopende schulden

	<u>31-12-2020</u>
	€
Schulden aan kredietinstellingen [11]	
Hypothecaire lening ABN Amro Bank N.V.	<u><u>17.588.848</u></u>

	<u>2019/2020</u>
	€
<i>Verloopoverzicht hypothecaire lening ABN Amro Bank N.V.</i>	
Hoofdsom hypothecaire lening (opgenomen)	18.000.000
Cum. aflossingen hypothecaire lening	<u>-101.250</u>
	17.898.750
Transactiekosten financiering	-210.063
Ten laste gebracht van resultaat (cumulatief)	35.161
Aflossingsverplichting hypothecaire lening	<u>-135.000</u>
Langlopend deel per 31 december	<u><u>17.588.848</u></u>

Specificatie Hypothecaire lening

Overeenkomst van Geldlening	ABN AMRO Bank N.V.
Oorspronkelijke hoofdsom	€18.000.000
Aflossing per kwartaal	€33.750
Restant hoofdsom per 31 december 2020	€ 17.898.750
Resterende looptijd korter dan 1 jaar	€135.000
Resterende looptijd 1-5 jaar	€540.000
Resterende looptijd langer dan 5 jaar	€17.223.750
Rente percentage	2,12%
Expiratiedatum	1 januari 2027

Het overeengekomen rentepercentage is op basis van 360 dagen. Een herrekening van het rentepercentage naar 365 dagen komt uit op 2,15%.

De marktwaarde van de lening is de waarde van de lening, waarbij de toekomstige rente- en aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. De marktwaarde per 31 december 2020 bedraagt €20.890.608. De marktwaarde is berekend op basis van een disconteringsvoet van -0,47%. Deze disconteringsvoet is bepaald op basis van de gemiddelde "Overnight Index Swap Curve" voor de resterende looptijd van de lening.

IMMO Zorgwoningfonds 3 (FGR) te Eindhoven

Financiële convenanten

DSCR covenant

De debt service capacity ratio moet altijd minimaal 2,2 zijn.

De bank berekent de debt service capacity ratio als volgt:

- het totaal van de jaarlijkse huurinkomsten (zoals blijkt uit een gespecificeerd overzicht jaarlijkse huurinkomsten) zonder de btw en de servicekosten.

De bank trekt ervan af:

- de exploitatie- en eigenaarslasten die betrekking hebben op de gefinancierde registergoederen.

De bank deelt de uitkomst hiervan door:

- de som van de bruto betaalde rente (waaronder verplichtingen uit derivaten) en reguliere terugbetalingsverplichtingen.

De DSCR ultimo 2020 bedraagt 2,4.

LTV covenant

De loan-to-value ratio mag nooit groter zijn dan 57%. De loan-to-value ratio wordt berekend door de uitstaande hypothecaire lening te delen door de marktwaarde kosten koper van het registergoed.

De LTV ultimo 2020 bedraagt 55,1%.

Zekerheden

- Een bankhypotheek, 1e in rang, van €18.000.000, plus 40% voor rente en kosten. Deze hypotheek wordt gevestigd op de registergoederen zoals omschreven in de hypotheekakte.

- Een pandrecht op vorderingen en rechten uit gesloten en nog te sluiten huurovereenkomsten.

- Een pandrecht op de goederen zoals omschreven in de Algemene Bankvoorwaarden.

Kortlopende schulden

	<u>31-12-2020</u>
	€
Schulden aan kredietinstellingen [12]	
Hypotheekrente	96.971
Aflossingsverplichtingen komend boekjaar	135.000
Rentefixatieprovisie	36.000
	<u>267.971</u>
 Belastingen [13]	
Landinrichtingsrente	<u>56</u>

IMMO Zorgwoningfonds 3 (FGR) te Eindhoven

31-12-2020

€

Overige schulden [14]

Rekening-courant Holland Immo Group Beheer B.V.	10.416
Rekening-courant Holland Immo Group B.V.	32.845
Waarborgsommen	31.603
Nog te betalen service- en stookkosten	9.602
Winstuitkering te betalen	270.987
Te betalen accountantskosten	12.451
Te betalen taxatiekosten	10.890
Nog te betalen bankkosten	1.247
Te betalen exploitatiekosten	6.760
	386.801

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

31-12-2020

€

Overlopende passiva [15]

Vooruitontvangen huren	3.097
------------------------	--------------

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 additionele financiering aan te trekken. 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 Zorgwoningfonds 3 (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, marktwaaarderisico, 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 ultimo 2020 voor een bedrag ad €512 aan uitstaande huurvordering. Hiervoor is geen voorziening voor oninbaarheid gevormd.

- Renterisico

Het risico op (tussentijdse) rentefluctuaties is voor zeven jaar afgedekt middels een lening met een vaste rente voor een periode van zeven jaar. 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.

- Toekomstige huuropbrengsten

De toekomstige minimale huuropbrengsten uit (tussentijds) opzegbare en niet (tussentijds) opzegbare huurovereenkomsten kunnen als volgt worden weergegeven:

binnen één jaar	€1.954.603
tussen de één en vijf jaar	€7.190.529
na vijf jaar	€7.875.551

2.6 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

31-10-2019
tot en met
31-12-2020

€

Opbrengsten uit beleggingen [16]

- in terreinen en gebouwen

Opbrengsten	2.370.760
Opbrengsten doorbelaste kosten	10.332
	2.381.092

Een specificatie van de opbrengsten is als volgt:

Huuropbrengsten	2.244.418
Mutatie leegstand	-73.306
Ontvangen voorschotten service- en stookkosten	199.648
Totaal aan opbrengsten	2.370.760

De opbrengsten uit beleggingen zijn volledig gerealiseerd in Nederland.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen [17]

- in terreinen en gebouwen

Herwaardering beleggingen	1.890.069
---------------------------	------------------------------

Kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten [18]

Doorbelaste kosten	10.332
--------------------	---------------------------

Afschrijvingen immateriële vaste activa [19]

Kosten van oprichting en uitgifte van participaties	625.937
---	----------------------------

IMMO Zorgwoningfonds 3 (FGR) te Eindhoven

31-10-2019
tot en met
31-12-2020

€

Lasten in verband met het beheer van beleggingen [20]

Onroerende zaakbelasting / gemeentelijke heffingen	96.172
Instandhoudingskosten inclusief onderhoud	59.721
Accountantskosten	12.451
Kosten externe toezichthouder / Bewaarder (AIFMD)	10.827
Taxatiekosten	10.890
Zakelijke verzekeringen	32.950
Aandeel in de kosten van Stichting Bewaarder	3.051
VvE lasten	174.017
Kosten AFM	2.171
Verhuurderheffing	136.453
Service- en stookkosten	203.287
Service- en stookkosten leegstand	14.831
Beheervergoedingen externe beheerder	94.370
Dagelijks onderhoud	43.885
Verhuurcourtage	21.236
Overige lasten	1.582
	917.894

In gevolge de vereiste toelichting ex artikel 382a BW2 bedraagt het in het boekjaar ten laste van het fonds gebrachte honorarium van Deloitte Accountants B.V. voor het onderzoek van de jaarrekening 2019/2020 een honorarium van €12.451. De accountantskosten hebben uitsluitend betrekking op de controle van de jaarrekening.

31-10-2019
tot en met
31-12-2020

€

Beheerskosten en rentelasten [21]

Beheervergoeding Beheerder in zake fondsbeheer	2.171
Beheervergoeding Beheerder inzake vastgoed beheer	43.422
Rente hypothecaire lening	452.585
Amortisatie transactiekosten financiering	35.161
Overige rentelasten incl. bankkosten	3.906
	537.245

IMMO Zorgwoningfonds 3 (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 4,88%.

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	973.819		
		=	4,88%
Intrinsieke waarde	19.945.133		

Het Fonds kent één berekeningsmoment van de intrinsieke waarde, derhalve wordt voor de bepaling van de “lopende kosten factor” het Fondsvermogen per einde van het boekjaar gebruikt.

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.

Het in 2019/2020 ten laste van het Fonds gekomen bewaarloon van de Bewaarder, CSC Depositary B.V., bedraagt €10.827.

Personeel

IMMO Zorgwoningfonds 3 (FGR) heeft geen personeel in dienst.

De bij het Fonds betrokken medewerkers zijn door de 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.

Transacties met gelieerde partijen

Alle hieronder vermelde transacties met gelieerde partijen zijn weergegeven in het Prospectus en vinden plaats onder marktconforme omstandigheden.

Bezoldiging Beheerder: Gedurende de verslagperiode heeft de Beheerder van het Fonds een beheervergoeding van 2% (inclusief BTW) van de Bruto-huuropbrengsten ontvangen ad €43.422 en 0,1% van de Bruto-huuropbrengsten ad €2.171 voor het beheer van het Fonds.

IMMO Zorgwoningfonds 3 (FGR) te Eindhoven

Structureringsvergoeding: Voor een bedrag ad €1.517.037 (inclusief BTW) is dit een vergoeding voor de Initiatiefnemer (Holland Immo Group B.V.), welke is bedoeld het samenstellen van de rendementsmodellen, het opstellen van het Prospectus alsmede een vergoeding aan de Initiatiefnemer. Deze eenmalige vergoeding is aan de Initiatiefnemer betaald.

Due-diligence onderzoek: Dit betreft de vergoeding voor het uitgevoerde onderzoek naar de technische, economische, juridische, commerciële, fiscale en milieuaspecten van de vastgoedportefeuille. Deze eenmalige vergoeding bedraagt €181.500 (inclusief BTW), welk bedrag aan de Initiatiefnemer is betaald.

Selectie- en Acquisitiekosten: Dit betreft de vergoeding voor de expertise in en werkzaamheden voor het selecteren en verwerven van de vastgoedportefeuille alsmede het arrangeren van de financiering van de vastgoedportefeuille. Deze eenmalige vergoeding bedraagt €535.425 (inclusief BTW), welk bedrag aan de Initiatiefnemer is betaald.

Marketingkosten: Deze kosten hebben betrekking op marketingactiviteiten zoals onder meer de ontwerp- en drukkosten van de Brochure, de marketingcampagne en ander reclame- en informatiemateriaal alsmede het organiseren van bijeenkomsten en presentaties. Deze eenmalige vergoeding bedraagt €424.408 (inclusief BTW), welk bedrag aan de Initiatiefnemer is betaald.

Oprichtingskosten: Deze kosten hebben betrekking op juridische en notariële kosten ter zake van de juridische structuur van het Fonds en de uitgifte van Participaties. Deze eenmalige vergoeding bedraagt €12.100 (inclusief BTW), welk bedrag aan de Initiatiefnemer is betaald.

Gebeurtenissen na balansdatum

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

Eindhoven, 4 mei 2021

De Beheerder

Holland Immo Group Beheer B.V.

Mr. T. Kühl

Mr. M. Kühl MRICS

IMMO Zorgwoningfonds 3 (FGR) te Eindhoven

3. Overige gegevens

3.1 Fondsvoorwaarden inzake de bestemming van het resultaat

Artikel 22, lid 1 van de fondsvoorwaarden luidt als volgt:

De Beheerder heeft uit hoofde van zijn werkzaamheden voor het Fonds recht op een vergoeding bestaande uit de volgende componenten:

- a twee procent (2,0%) (inclusief BTW) van de Bruto-huuropbrengsten voor het administratief en commercieel beheer;
- b een/tiende procent (0,1%) van de Bruto-huuropbrengsten voor het algemeen Beheer van het Fonds; en
- c twintig procent (20%) van de Overwinst, of zoveel minder als bepaald in lid 3.

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

De vergoeding als bedoeld onder b in lid 1 is opeisbaar zodra het Object (volledig) is verkocht en geleverd en de rekening en verantwoording als bedoeld in artikel 25 lid 4 is afgelegd. Indien het Rendement minder bedraagt dan het Geprognosticeerde Rendement wordt voor het berekenen van de Overwinst waartoe de Beheerder gerechtigd is, de Overwinst verminderd met de contante waarde, uitgedrukt in euro, van het bedrag dat zich laat berekenen door van de contante waarde van het Geprognosticeerde Rendement de contante waarde van het Rendement (beide uitgedrukt in euro) in mindering te brengen.

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.

IMMO Zorgwoningfonds 3 (FGR) te Eindhoven

3.2 Zeggenschapsrechten

De vertegenwoordiging van het Fonds berust bij Holland Immo Group Beheer B.V. in zijn hoedanigheid van Beheerder en bij Stichting IMMO Zorgwoningfonds 3 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.

3.3 Belangen van bestuurders

Gedurende 2019/2020 hadden de bestuurders van het Fonds respectievelijk de Beheerder geen persoonlijke belangen bij beleggingen in het Fonds.

3.4 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de participanten van IMMO Zorgwoningfonds 3 (FGR)

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van IMMO Zorgwoningfonds 3 (FGR) (hierna: het fonds) te Eindhoven gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van IMMO Zorgwoningfonds 3 (FGR) op 31 december 2020 en van het resultaat over de periode 31 oktober 2019 tot en met 31 december 2020 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en met de vereisten voor de jaarrekening gesteld bij of krachtens de Wet op het financieel toezicht.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2020.
2. De winst-en-verliesrekening over de periode 31 oktober 2019 tot en met 31 december 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 de jaarrekening".

Wij zijn onafhankelijk van IMMO Zorgwoningfonds 3 (FGR) 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.

Paragraaf ter benadrukking van de impact van COVID-19

Het Coronavirus heeft ook invloed op IMMO Zorgwoningfonds 3 (FGR). In de toelichting op de jaarrekening heeft de beheerder onder "Continuïteit" op pagina 23 aangegeven dat geen uitspraak kan worden gedaan over de invloed daarvan op de financiële positie van het fonds, maar dat zij van mening is dat op basis van de huidige ontwikkelingen, de op het moment van ondertekening van de jaarrekening bekende verplichtingen van het fonds uit beschikbare eigen middelen kunnen worden voldaan.

Ons oordeel is niet aangepast met betrekking tot deze aangelegenheid.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- Het bestuursverslag.
- De overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Titel 9 Boek 2 BW en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De beheerder is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens, in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

Verantwoordelijkheden van de beheerder voor de jaarrekening

De beheerder is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en met de Wet op het financieel toezicht. In dit kader is de beheerder verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de beheerder noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening 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 de jaarrekening 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 de jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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 deze jaarrekening 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 de jaarrekening 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 de jaarrekening 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 de jaarrekening. 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 de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.

Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft 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, 4 mei 2021

Deloitte Accountants B.V.

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



HOLLAND IMMO GROUP

Holland Immo Group BV
Flight Forum 154, Eindhoven

Postbus 8734
5605 LS Eindhoven

t: +31 (0) 40 235 26 35
e: info@hollandimmogroup.nl
i: www.hollandimmogroup.nl

