

JAARVERSLAG 2020

IMMO
ZORGWONINGFONDS 4



IMMO ZORGWONINGFONDS 4 (FGR)
EINDHOVEN

Jaarverslag 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 19 december 2019 t/m 31 december 2020	18
2.3	Kasstroomoverzicht over de periode 19 december 2019 t/m 31 december 2020	19
2.4	Toelichting op de jaarrekening	20
2.5	Toelichting op de balans	31
2.6	Toelichting op de winst-en-verliesrekening	41

3. Overige gegevens

3.1	Fondsvoorwaarden inzake de bestemming van het resultaat	45
3.2	Zeggenschapsrechten	46
3.3	Belangen van bestuurders	46
3.4	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	47

1. BESTUURSVERSLAG

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

Bestuursverslag

1.1 Profiel

Het Fonds

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) (Fonds) is een beleggingsfonds, dat op 19 december 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 (4 particuliere zorgwoningcomplexen).

De Beheerder

De Beheerder van het Fonds is Holland Immo Group Beheer BV, 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 4 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 4 (FGR) te Eindhoven

Bestuur

De directie van de Beheerder wordt gevoerd door de heren mr. T. Kühl en mr. M. Kühl MRICS. Op balansdatum vormen de heren T. Kühl en M. Kühl samen, via hun Management B.V.'s de directie van Holland Immo Group B.V.'s en zijn binnen Holland Immo Group B.V. verantwoordelijk voor de afdelingen Fund Management, Asset Management, Investerings/ Desinvesterings en Financierings/Herfinancierings. IMMO Zorgwoningfonds 4 (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 ontvangt ten laste van het Fonds een vergoeding van €9.075 per jaar, jaarlijks te indexeren op basis van het consumentenprijsindexcijfer (CPI).

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 4 (FGR) te Eindhoven

Boekjaar en jaarcijfers

Het eerste boekjaar loopt van 19 december 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 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.

Kenmerken van het Fonds

IMMO Zorgwoningfonds 4 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 19 december 2019 is aangegaan als een fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht met zetel te Eindhoven. Het Fonds heeft op 19 december 2019 428 Participaties uitgegeven als tussenfunding en daarmee de aankoop van één van de vier objecten (Haganum in Den Haag) aangekocht. Op 30 juni 2020 heeft een emissie plaatsgevonden waarbij alle 428 participaties zijn ingekocht en 3.610 Participaties zijn (her)uitgegeven van €5.000 elk (exclusief Emissiekosten). Hiermee zijn de overige drie objecten aangekocht. De 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 BV in haar hoedanigheid als Beheerder, Stichting IMMO Zorgwoningfonds 4 (Stichting) 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%). Ook de afname van de investeringen met 3,5% droeg hier aan bij. Verder kromp de uitvoer met 4,6%, maar doordat de invoer met 4,7% 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 (DNB) 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 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 kan geen uitspraak worden gedaan in hoeverre deze verwachtingen voor 2021 zullen uitkomen.

IMMO Zorgwoningfonds 4 (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 Verpleeghuis zorg. 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 een viertal particuliere zorgwoningcomplexen, gelegen in Rotterdam, Den Haag en Lochem, van in totaal 63 woonzorgappartementen en 40 zelfstandige (senioren) appartementen. De totale fondsinvestering bedraagt €35.850.000 conform Prospectus. De woonzorgappartementen in de vastgoedportefeuille worden langjarig gehuurd en geëxploiteerd door twee woonzorgaanbieders, Domus Magnus en Valuas Zorg groep. De zelfstandige (senioren) appartementen zijn individueel verhuurd aan de bewoners met een looptijd voor onbepaalde tijd en één maand opzegtermijn.

De vastgoedportefeuille wordt gefinancierd met een hypothecaire lening bij ABN Amro Bank N.V. met een restant hoofdsom ultimo boekjaar 2020 ad €17.777.500. De hypothecaire lening kent een rente van 2,21% gedurende de eerste zeven jaar. De expiratedatum van de hypothecaire lening is 1 juli 2027.

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

De exploitatie in de periode 30 juni 2020 tot en met 31 december 2020

Impact coronavirus

Het coronavirus heeft in het verslagjaar een grote impact op onze samenleving als geheel en de gezondheidszorg in het bijzonder gehad. Op de vier woonzorglocaties zijn alle adviezen van het RIVM ter bescherming van de bewoners en het verzorgend personeel opgevolgd. Na een algehele sluiting voor bezoekers vanaf medio maart zijn alle woonzorgcomplexen eind juni weer opengesteld voor bezoek. Per 5 oktober zijn er op de woonzorglocatie in Rotterdam verscherpte maatregelen getroffen en is alleen noodzakelijk bezoek nog mogelijk indien er geen besmetting is. Op de locatie Residence Haganum in Den Haag worden aan bezoekers sneltesten aangeboden bij ieder bezoek ter bescherming van de bewoners en het zorgpersoneel. Deze maatregelen hebben geen invloed gehad op het exploitatieresultaat van het Fonds in deze verslagperiode.

Hierna volgt een analyse van de totstandkoming van het exploitatierendement over de periode 30 juni 2020 tot en met 31 december 2020 en de vergelijking met de prognose volgens het Prospectus over deze verslagperiode.

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

	Actueel 30-6-2020 t/m 31-12-2020 €	Prospectus prognose €
Ontvangsten		
Bruto-huurontvangsten	895.972	896.968
Correctie huuropbrengst voorfase	-5.769	-7.367
Rente liquiditeitsreserve	-287	-
Totaal ontvangsten	889.916	889.601
Uitgaven		
Rentelasten (hypothecaire financiering)	202.027	200.675
Groot-/casco-onderhoud en VvE-bijdrage	82.743	82.924
Zakelijke lasten (OZB) en verzekeringen	12.254	15.266
Vergoeding extern property management / vastgoedbeheer	10.436	15.389
Vergoeding asset management	27.104	27.090
Fondskosten	31.046	37.035
Totaal uitgaven	365.610	378.379
Exploitatieresultaat	524.306	511.222
Exploitatierendement *)	5,7%	5,6%
Aflossing **)	-45.000	-45.000
Toevoeging uit de liquiditeitsreserve	17.430	30.534
Beschikbaar voor winstuitkering	496.736	496.756
Direct rendement*)	5,4%	5,4%

*) Berekend over het ingebrachte Participatiekapitaal.

**) Van dit bedrag is €22.500 afgelost op 1 januari 2021.

De huuropbrengsten liggen met €895.972 in lijn met de Prospectus prognose. De rentelasten zijn hoger dan de prospectus prognose doordat er in werkelijkheid 1 rentedag meer is geweest dan geprognosticeerd. Het hypotheekrentetarief bedraagt 2,24% hetgeen overeenkomt met de prospectus prognose. De zakelijke lasten zijn lager door lagere gemeentelijke belastingen van de (senioren)appartementen in Lochem. Daarnaast is de vergoeding voor extern property management lager dan waarvan in de prospectus prognose is uitgegaan. De fondskosten zijn lager doordat de kosten voor externe verslaggeving en de taxatiekosten lager zijn. De overige exploitatiekosten liggen in lijn met de prognose. Het hieruit resulterende exploitatierendement ligt met 5,7% hoger dan de prospectus prognose (5,6%).

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

Winstuitkering over 2020

Het over 2020 gerealiseerde exploitatieresultaat bedraagt €524.306. Rekening houdend met de reguliere aflossing van de hypothecaire financiering ad €45.000 bedraagt het voor uitkering beschikbare resultaat €479.306. Na toevoeging uit de liquiditeitsreserve van €17.430 is over 2020 een winstuitkering beschikbaar gesteld van €496.736, zijnde €137,60 per participatie van €5.000. Dit komt neer op een direct rendement van 5,4% op jaarbasis, hetgeen gelijk is aan de prospectus prognose (5,4%). De winstuitkering is in 2 termijnen uitbetaald, te weten in oktober 2020 alsmede in januari 2021.

Aansluiting exploitatieresultaat 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	524.306
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	2.143.955
Afschrijving van bij oprichting geactiveerde fondsinvesteringen	-269.280
Afschrijving transactiekosten herfinanciering	-11.220
Lagere reservering onderhoudskosten	96.713
Resultaat in de voorperiode vanaf start fonds 19-12-2019 tot de Emissiedatum op 30 juni 2020	24.165
Te verwachte afrekening service- en stookkosten	-21.589
	1.962.744
Resultaat volgens de winst-en-verliesrekening	
	2.487.050

Waardeontwikkeling portefeuille in 2020

De vier zorgwoningcomplexen zijn aangekocht voor een bedrag van €31.504.851 (kosten koper). De ultimo 2020 uitgevoerde taxatie komt uit op €34.310.000, hetgeen een waardestijging betekent van 8,9%.

Resultaatbestemming periode 30 juni tot en met 31 december 2020

Het totale resultaat over 2020 bedraagt €2.487.050. De Beheerder stelt voor het resultaat toe te voegen aan de overige reserves. Over de periode 30 juni tot en met 31 december 2020 is een winstuitkering uit exploitatie van €496.736 beschikbaar gesteld ten laste van de overige reserves, hetgeen in lijn is met de rendementsberekeningen uit de Prospectus. Het exploitatieresultaat over de voorperiode (vanaf 19 december 2019 tot aan de Emissiedatum op 30 juni 2020) bedraagt €24.165 en is op 30 juni 2020 uitgekeerd aan de tussenfunders.

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

Vooruitzichten voor 2021

De vastgoedportefeuille van het Fonds is volledig verhuurd. 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. Op basis van de huidige ontwikkelingen is de verwachting dat het Fonds kan blijven voldoen aan haar verplichtingen.

Kerngegevens 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	2020
(Vorderingen en Overige Activa) / Kortlopende Schulden	2,55

Solvabiliteit

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

	2020
Fondsvermogen / Schulden	1,11

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.

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

Risico's

Risicomanagement

Het Fonds belegt in een viertal particuliere zorgwoningcomplexen, gelegen in Rotterdam, Den Haag en Lochem, van in totaal 63 woonzorgappartementen en 40 zelfstandige (senioren) appartementen. De woonzorgappartementen in de vastgoedportefeuille worden langjarig (gemiddeld 13,5 jaar) gehuurd en geëxploiteerd door twee woonzorgaanbieders, Domus Magnus en Valuas Zorggroep. De overige (senioren) appartementen zijn individueel verhuurd aan de bewoners met een looptijd voor onbepaalde tijd en één maand opzegtermijn. 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.

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. 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. Dit kan leiden tot lagere huurinkomsten dan geprognoseerd en/of een lagere marktwaarde van de Objecten, hetgeen een negatief effect zal hebben op het rendement voor de Participanten.

Marktwaaarderisico

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.

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

Financiële instrumenten

Algemeen

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

Kredietrisico

Het Fonds loopt kredietrisico over de uitstaande vorderingen. De vorderingen uit hoofde van de nog te ontvangen huren kunnen ontstaan bij één of meerdere huurders.

Renterisico

Het risico op (tussentijdse) rentefluctuaties is voor zeven jaar afgedekt middels een lening met een vaste rente voor een periode van zeven jaar (1 juli 2027). Bij herfinanciering loopt het Fonds risico op een hogere te betalen rentevergoeding.

Liquiditeitsrisico

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

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

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 4 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 4 (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>2.388.589</u>	2.388.589
Beleggingen		
Terreinen en gebouwen	[2] <u>34.310.000</u>	34.310.000
Vorderingen		
Handelsdebiteuren	[3] 10.864	
Overige vorderingen	[4] 4.449	
Overlopende activa	[5] <u>10.212</u>	25.525
Overige activa		
Liquide middelen	[6] <u>1.389.043</u>	1.389.043
		<u><u>38.113.157</u></u>

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

2.1 Balans per 31 december 2020

(Voor resultaatbestemming)

Passief	31 december 2020	
	€	€
Fondsvermogen		
Participatiekapitaal	[7] 18.050.000	
Herwaarderingsreserve	[8] 2.143.955	
Wettelijke reserve	[9] 2.388.589	
Overige reserves	[10] -5.053.445	
Onverdeeld resultaat	[11] 2.487.050	
		20.016.149
Langlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	[12] 17.542.792	
		17.542.792
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	[13] 190.403	
Crediteuren	[14] 17.603	
Overige schulden	[15] 345.056	
Overlopende passiva	[16] 1.154	
		554.216
		<u>38.113.157</u>

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

2.2 Winst-en-verliesrekening over de periode 19 december 2019 t/m 31 december 2020

		<u>19-12-2019 t/m 31-12-2020</u>	
		€	€
Opbrengsten uit beleggingen	[17]		
- in terreinen en gebouwen		1.157.333	
- omzet doorbelaste kosten		12.540	
			1.169.873
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	[18]		
- in terreinen en gebouwen		2.143.955	
			2.143.955
Som der bedrijfsopbrengsten			3.313.828
Kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten	[19]	12.540	
Afschrijvingen kosten van oprichting en uitgifte van participaties	[20]	269.280	
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	[21]	70.921	
Beheerskosten en rentelasten	[22]	474.037	
Som der bedrijfslasten			826.778
Resultaat			2.487.050

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

2.3 Kasstroomoverzicht over de periode 19 december 2019 t/m 31 december 2020

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	<u>19-12-2019 t/m 31-12-2020</u>	
	€	€
bruto-huurontvangsten	1.126.372	
aankopen van beleggingen	-32.166.045	
uitgaven aan Exploitatie- en Fondskosten	12.365	
uitgaven voor oprichting	<u>-2.657.869</u>	
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		-33.685.177
uitkering Direct Rendement	-273.905	
uitgaven aan Rentekosten (lening)	-221.178	
uitgaven aan Rentekosten (hypothecaire lening)	-101.624	
hypothecaire financiering	17.800.000	
storting inleg Participanten	18.050.000	
aflossing hypothecaire financiering	-22.500	
kosten financiering	-155.928	
rente liquiditeitsreserve	<u>-645</u>	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		35.074.220
Netto kasstroom		<u>1.389.043</u>
Toelichting op de geldmiddelen		
Liquide middelen per 19 december 2019		-
Mutatie geldmiddelen		<u>1.389.043</u>
Liquide middelen per 31 december 2020		<u>1.389.043</u>

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

Doel van het Fonds

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

Datum oprichting en boekjaar

Het Fonds is opgericht op 19 december 2019. Het eerste boekjaar loopt van 19 december 2019 tot en met 31 december 2020. Om deze reden zijn geen vergelijkende cijfers opgenomen. Vanaf 2021 is het boekjaar gelijk aan een kalenderjaar.

Belegging

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

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

Rechtsvorm

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

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

Beheer en beheerder

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

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

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

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

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

Stichting

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

De Beheerder en de Stichting zijn juridisch onafhankelijk van elkaar.

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

Bewaarder (AIFMD)

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

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

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

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

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

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

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

Participatiekapitaal

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

Fiscale transparantie van het Fonds

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

Continuïteit

Deze 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.

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2020 waren geen werknemers in dienst.

GRONDSLAGEN VOOR DE BALANSWAARDERING EN DE RESULTAATBEPALING

Algemeen

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

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

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

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

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

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

De 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 4 (FGR) te Eindhoven

Financiële instrumenten

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

Verstekte leningen en overige vorderingen

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

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen

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

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

Immateriële vaste activa

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

Afschrijvingspercentages:

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

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

Beleggingen

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

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

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

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

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

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

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

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

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

Vorderingen

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

Liquide middelen

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

Fondsvermogen

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

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

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

Herwaarderingsreserve

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

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

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

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

Wettelijke reserve

Wettelijke reserve voor geactiveerde kosten van oprichting:

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

Langlopende en kortlopende schulden

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

Saldering

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

Opbrengstverantwoording

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

Opbrengsten uit beleggingen

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

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

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

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

Lasten in verband met het beheer van beleggingen

Hieronder zijn begrepen de direct aan de beleggingsopbrengsten toerekenbare kosten.

Beheerkosten en rentelasten

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

Afschrijvingen

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

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

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.

2.5 Toelichting op de balans

Actief

Beleggingen

Immateriële vaste activa [1]

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

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

De kosten van oprichting en uitgifte van participaties d.d. 30 juni 2020 worden in vijf jaren afgeschreven. De afschrijvingen bedragen per 31 december 2020 cumulatief €269.280. De geactiveerde kosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

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

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

Terreinen en gebouwen [2]

Het verloop van de beleggingen wordt als volgt weergegeven:

	<u>2019/2020</u> €
Boekwaarde per 19 december 2019	-
Mutatie: Investeringsen	32.166.045
Herwaarderingen	2.143.955
Boekwaarde per 31 december 2020	<u>34.310.000</u>

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

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

De belegging betreft een viertal particuliere zorgwoningcomplexen, gelegen in Rotterdam, Den Haag en Lochem, van in totaal 63 woonzorgappartementen en 40 zelfstandige (senioren) appartementen.

De reële waarde (marktwaaarde) van beleggingen in gebouwen en terreinen per 31 december 2020 bedraagt €34.310.000 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 de objecten eens in de 3 jaar volledig zal worden getaxeerd en in de daaropvolgende twee jaar een zogenoemde "desktoptaxatie" (ook wel "markttechnische update" genoemd) zal worden uitgevoerd door de taxateur. De objecten zijn voor het laatste in 2019 (De Magistraat, Hagenum en Stadenbos) en 2020 (Hoog Langen) volledig getaxeerd. Voor de taxatie van de reële waarde ultimo 2020 heeft CBRE Valuation & Advisory Services B.V. een desktoptaxatie uitgevoerd.

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

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

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

De cumulatieve herwaardering bedraagt per balansdatum €2.143.955.

	31-12-2020
	€
Handelsdebiteuren [3]	
Debiteuren	10.864
Overige vorderingen [4]	
Rekening courant Stichting Immo Zorgwoningfonds 4	645
Nog door te belasten verzekeringen	3.804
	4.449
Overlopende activa [5]	
Vooruitbetaalde verzekeringen	10.212
Liquide middelen [6]	
ING bank	1.389.043

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van het fonds.

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

Passief

	<u>31-12-2020</u>
	€
Fondsvermogen	
Participatiekapitaal	18.050.000
Herwaarderingsreserve	2.143.955
Wettelijke reserve	2.388.589
Overige reserves	-5.053.445
Onverdeeld resultaat	2.487.050
	<u>20.016.149</u>

Meerjarenoverzicht

	<u>31-12-2020</u>
	€
Intrinsieke waarde van het beleggingsfonds einde boekjaar	20.016.149
Aantal participaties einde boekjaar	3.610
Intrinsieke waarde per participatie einde boekjaar	<u>5.545</u>

Voorstel bestemming resultaat over de periode 19 december 2019 tot en met 31 december 2020

Voorgesteld wordt om het resultaat ad €2.487.050 toe te voegen aan de overige reserves. In 2020 is een winstuitkering van €496.736 beschikbaar gesteld ten laste van de overige reserves. Dit bedrag is in 2 termijnen, oktober 2020 en januari 2021 uitgekeerd. Tevens is in juni 2020 een bedrag van €24.165 aan tussenfundus uitgekeerd.

	<u>2019/2020</u>
	€
Participatiekapitaal [7]	
Stand per 19 december 2019	-
Uitgifte participaties 19 december 2019	2.140.000
Inkoop participaties 30 juni 2020	-2.140.000
Uitgifte participaties 30 juni 2020	18.050.000
Stand per 31 december 2020	<u>18.050.000</u>

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

Herwaarderingsreserve [8]

Stand per 19 december 2019	-
Herwaarderingsreserve	2.143.955
Stand per 31 december 2020	<u>2.143.955</u>

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

	<u>2019/2020</u>
	€
Wettelijke reserve [9]	
Stand per 19 december 2019	-
Dotatie	2.657.869
Afschrijving	<u>-269.280</u>
Stand per 31 december 2020	<u><u>2.388.589</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 [10]	
Stand per 19 december 2019	-
Wintuitkering tussenfunders	-24.165
Winstuitkeringen participanten	-496.736
Mutatie wettelijke reserve	-2.388.589
Mutatie herwaarderingsreserve	<u>-2.143.955</u>
Stand per 31 december 2020	<u><u>-5.053.445</u></u>

De uitkeringen aan de Participanten over 2020 bedragen tijdsevenredig 5,4% van het ingebrachte participatiekapitaal op jaarbasis. Dit bedrag is in twee termijnen, oktober 2020 en januari 2021 uitgekeerd.

Onverdeeld resultaat [11]	
Stand per 19 december 2019	-
Resultaat boekjaar	<u>2.487.050</u>
Stand per 31 december 2020	<u><u>2.487.050</u></u>

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

LANGLOPENDE SCHULDEN

31-12-2020

€

Schulden aan kredietinstellingen [12]

Hypothecaire lening ABN Amro Bank N.V.

17.542.792

Verloopoverzicht hypothecaire lening ABN Amro Bank N.V.

Hoofdsom hypothecaire lening (Opgenomen)

17.800.000

Cum. aflossingen hypothecaire lening

-22.500

17.777.500

Transactiekosten financiering

-155.928

Ten laste gebracht van resultaat (cumulatief)

11.220

Aflossingsverplichting hypothecaire lening

-90.000

Langlopend deel per 31 december

17.542.792

Specificatie Hypothecaire lening

Overeenkomst van Geldlening

ABN Amro
Bank N.V.

Oorspronkelijke hoofdsom

€ 17.800.000

Aflossing per kwartaal (voor het eerst op 1 oktober 2020)

€ 22.500

Restant hoofdsom per 31 december 2020

€ 17.777.500

Resterende looptijd korter dan 1 jaar

€ 90.000

Resterende looptijd 1-5 jaar

€ 360.000

Resterende looptijd langer dan 5 jaar

€ 17.327.500

Rentepercentage

2,21%

Expiratiedatum

1 juli 2027

Het overeengekomen rentepercentage is op basis van 360 dagen. Een herrekening van het rentepercentage naar 365 dagen komt uit op 2,24%.

De marktwaarde van de lening bedraagt per 31 december 2020 €21.101.508.

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 is berekend op basis van een disconteringsvoet van -0,49%. Deze disconteringsvoet is bepaald op basis van de gemiddelde "Overnight Index Swap Curve" voor de resterende looptijd van de lening.

IMMO Zorgwoningfonds 4 (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 3,6.

LTV covenant

De loan-to-value ratio mag nooit groter zijn dan 57%. Als uit een taxatierapport per ultimo 2024 blijkt dat de loan-to-value ratio op basis van de overeengekomen terugbetaling van 0,51% per jaar per 1 juli 2027 boven 50% gaat uitkomen, dan moet de vrije kasstroom als extra terugbetaling op de lening worden gebruikt. 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 52%.

Zekerheden

- Een bankhypotheek, 1e in rang, van €17.800.000, 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.

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

KORTLOPENDE SCHULDEN

	<u>31-12-2020</u>
	€
Schulden aan kredietinstellingen [13]	
Te betalen hypotheekrente	100.403
Aflossingsverplichtingen komend boekjaar	<u>90.000</u>
	<u>190.403</u>
 Crediteuren [14]	
Crediteuren	<u>17.603</u>
 Overige schulden [15]	
Waarborgsommen	54.620
Te verwachte afrekening service- en stookkosten	21.589
Nog te betalen beheervergoeding	4.386
Winstuitkering te betalen	246.996
Te betalen accountantskosten	12.451
Te betalen taxatiekosten	4.840
Te betalen creditrente	<u>174</u>
	<u>345.056</u>
 De kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van ten hoogste één jaar. Er zijn geen zekerheden gesteld.	
 Overlopende passiva [16]	
Vooruitontvangen huren	<u>1.154</u>

IMMO Zorgwoningfonds 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 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.

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.

- Renterisico

Het risico op (tussentijdse) rentefluctuaties is voor zeven jaar afgedekt middels een lening met een vaste rente voor een periode van zeven jaar (1 juli 2027). Bij herfinanciering loopt het Fonds risico op een hogere te betalen rentevergoeding.

IMMO Zorgwoningfonds 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.

- Toekomstige huuropbrengsten

De toekomstige minimale huuropbrengsten (welke tussentijds opzegbaar zijn) kunnen als volgt worden weergegeven:

	toekomstige huur- opbrengsten
	€
binnen één jaar	1.776.584
tussen de één en vijf jaar	7.106.336
na vijf jaar	12.097.644
	<u>20.980.564</u>

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

2.6 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

	19-12-2019 t/m 31-12-2020 €
Opbrengsten uit beleggingen [17]	
- in terreinen en gebouwen	
Huuropbrengsten	1.136.082
Opbrengsten doorbelaste kosten	12.540
Voorschotten service- en stookkosten	21.251
	<u>1.169.873</u>
De opbrengsten zijn volledig gerealiseerd in Nederland.	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen [18]	
- in terreinen en gebouwen	
Herwaardering beleggingen	<u>2.143.955</u>
Kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten [19]	
Doorbelaste kosten	<u>12.540</u>
Afschrijvingen immateriële vaste activa [20]	
Afschrijvingen kosten van oprichting en uitgifte van participaties	<u>269.280</u>

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

19-12-2019
t/m
31-12-2020
€

Lasten in verband met het beheer van beleggingen [21]

Onroerende zaakbelasting / gemeentelijke heffingen	5.831
Onderhoudskosten	7.619
Accountantskosten	12.451
Kosten externe toezichthouder / Bewaarder (AIFMD)	4.575
Taxatiekosten	4.840
Zakelijke verzekeringen	6.423
Aandeel in de kosten van Stichting Bewaarder	5.355
Service- en stookkosten	21.251
Vergoeding Fondsbeheer	1.006
Overige lasten	1.570
	70.921

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 2020 van €12.451. De accountantskosten hebben uitsluitend betrekking op de controle van de jaarrekening.

19-12-2019
t/m
31-12-2020
€

Beheerskosten en rentelasten [22]

Beheervergoeding Beheerder inzake vastgoed beheer	37.540
Rente hypothecaire lening	202.027
Rente lasten lening	221.178
Amortisatie transactiekosten financiering	11.220
Overige rentelasten incl. bankkosten	2.072
	474.037

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 0,54%.

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

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	108.461		
		=	0,54%
Intrinsieke waarde	20.016.149		

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 2020 ten laste van het Fonds gekomen bewaarloon van de Bewaarder, bedraagt €4.575.

Personeel

IMMO Zorgwoningfonds 4 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 3,0% (inclusief BTW) van de Bruto-huuropbrengsten ontvangen ad €37.540 en een vaste vergoeding van €1.006 voor het algemeen beheer van het Fonds (€2.000 op jaarbasis).

Taxatiekosten en 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 €103.966 (exclusief BTW), welk bedrag aan de Initiatiefnemer is betaald.

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

Structureringsvergoeding: Voor een bedrag ad €1.341.081 (exclusief 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.

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 €268.216 (exclusief 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 €473.323 (exclusief 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 €10.000 (exclusief BTW), welk bedrag aan de Initiatiefnemer is betaald.

Niet-aftrekbare btw: Dit betreft de niet-aftrekbare btw aangezien Stichting IMMO Zorgwoningfonds 4 niet wordt aangemerkt als ondernemer voor de BTW.

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 4 (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) € 2.000 (prijspeil 2020) per jaar voor het algemene beheer van het Fonds, welk bedrag jaarlijks zal worden geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer (CPI); en
- b) 3,0% (inclusief BTW) van de Bruto-huurontvangsten voor het administratief en commercieel beheer; en
- c) 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 c 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 Geprognoseerde 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 Geprognoseerde 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, - voor zover van toepassing - verminderd met aflossingen 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 deze uitkering per kwartaal te doen, 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 het positieve Resultaat over enig boekjaar geheel of gedeeltelijk niet uit te keren aan de Participanten en toe te voegen aan de liquiditeitsreserve van het Fonds, indien naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder een uitkering kan leiden tot een zodanige solvabiliteit of liquiditeit dat het voortbestaan van het Fonds in gevaar kan komen.

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 ver- jaren door verloop van vijf (5) jaar.

IMMO Zorgwoningfonds 4 (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 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.

3.3 Belangen van bestuurders

Gedurende 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

Aan de participanten van IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR)

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van IMMO Zorgwoningfonds 4 (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 4 (FGR) op 31 december 2020 en van het resultaat over de periode 19 december 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 19 december 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 4 (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 4 (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.

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

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.

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

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

