

# JAARVERSLAG 2021

IMMO  
HUURWONINGFONDS 4

**IMMO**  
HOLLAND IMMO GROUP

**IMMO HUURWONINGFONDS 4 (FGR)  
EINDHOVEN**

**Jaarverslag 2021**

## **INHOUDSOPGAVE**

**Pagina**

### **1. Bestuursverslag**

1.1	Profiel	3
1.2	Verslag van de beheerder	6

### **2. Jaarrekening**

2.1	Balans per 31 december 2021	16
2.2	Winst-en-verliesrekening over de periode 30 juli 2020 tot en met 31 december 2021	18
2.3	Kasstroomoverzicht over de periode 30 juli 2020 tot en met 31 december 2021	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	44
3.2	Zeggenschapsrechten	45
3.3	Belangen van bestuurders	45
3.4	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	46

## **1. BESTUURSVERSLAG**

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

### **Bestuursverslag**

#### **1.1 Profiel**

##### **Het Fonds**

IMMO Huurwoningfonds 4 (FGR) (Fonds) is een beleggingsfonds, dat op 30 juli 2020 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 het Object.

##### **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 Huurwoningfonds 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 Huurwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven**

### **Bestuur**

De directie van de Beheerder wordt gevoerd door de heren mr. T. Kühl en mr. M. Kühl MRICS alsmede de heren drs. P. Helfrich MSRE en mr. G. Hupkens. De heren P. Helfrich en G. Hupkens zijn per 2 november 2021 tot de directie van Holland Immo Group Beheer B.V. toegetreden en vormen sindsdien eveneens via hun management B.V.'s PEJ Helfrich Holding B.V. en Re-Is Holding B.V. de statutaire directie van Holland Immo Group B.V. De management B.V.'s van de heren T. Kühl en M. Kühl zijn per 2 november 2021 afgetreden als statutaire directie van Holland Immo Group B.V., maar blijven verantwoordelijk voor de afdelingen Fund Management, Asset Management, Investerings/Desinvesterings en Financierings/Herfinancierings. Het Fonds 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. 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 Huurwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven**

### **Boekjaar en jaarcijfers**

Het eerste boekjaar loopt van 30 juli 2020 tot en met 31 december 2021. Vanaf 2022 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 Huurwoningfonds 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 30 juli 2020 is aangegaan als een fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht met zetel te Eindhoven. Het Fonds heeft op 30 juli 2020 4.400 tijdelijke Participaties uitgegeven aan tussenfundeurs van €5.000 elk (zijnde totaal €22.000.000). Dit aantal bestond uit 4.200 Participaties A (zijnde totaal €21.000.000) en 200 Participaties B (zijnde totaal €1.000.000). De Participaties A hebben een preferent winstaandeel van 6% alsmede een vooraf overeengekomen inkoopverplichting en kwalificeert daardoor als vreemd vermogen. Gedurende 30 juli 2020 tot 28 oktober 2021 is sprake van tussenfunding. Op 28 oktober 2021 zijn de 4.400 tijdelijke Participaties A en B ingekocht en zijn 5.703 Participaties uitgegeven van €5.000 elk (exclusief emissiekosten). De Participaties luiden op naam. Er worden geen participatiebewijzen uitgegeven. Alle nieuw uitgegeven Participaties hebben dezelfde rechten. Het Fonds is een contractuele regeling tussen Holland Immo Group Beheer B.V. in haar hoedanigheid als Beheerder, Stichting IMMO Huurwoningfonds 4 in haar hoedanigheid als juridisch eigenaar 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.

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

### **1.2 Verslag van de beheerder**

#### **Algemeen**

##### **De economische ontwikkelingen in 2021 en vooruitzichten voor 2022**

Na een forse krimp van de economie in 2020 met 3,7% heeft deze in het jaar 2021 ondanks door de overheid afgekondigde beperkende maatregelen, zoals sluiting van niet-essentiële winkels en horeca, een forse groei doorgemaakt. Het bruto binnenlands product steeg met 4,5%. Ook de export steeg met 6,7% na een eerdere krimp in 2020 met -5,5%. Het aantrekken van de economische activiteiten ging gepaard met tekorten aan materialen en personeel. De werkloosheid daalde in 2021 tot 3,2% (2020: 3,8%). Dit leidde tot grote prijsstijgingen in veel sectoren, waaronder de energiesector (olie, gas en elektriciteit). Daardoor liep de inflatie de laatste maanden fors op tot 5,7% in december 2021. De gemiddelde inflatie over heel 2021 kwam daardoor uit op 2,7%.

De Nederlandse economie bleek in 2021 steeds beter in staat om zich aan te passen aan de coronacrisis. Mensen raken gewend aan thuiswerken, thuis eten laten komen in plaats van uit eten gaan en artikelen via onlinewinkels bestellen. Ook zijn er ondernemers die hun activiteit aanpassen als reactie op de nieuwe coronarealiteit. Die gewenning heeft er mede toe geleid dat in 2021 de economische gevolgen veel kleiner waren dan in 2020.

Door de coronacrisis was er in 2020 voor het eerst in 4 jaar weer een tekort op de begroting. Dit kwam door de extra miljarden die nodig waren om de gevolgen van de coronacrisis te beperken. In 2021 bleef dit beeld in stand en nam het tekort toe tot 6% van het bbp. De overheidsschuld nam in 2021 toe tot 58,6% (in 2020: 54,4%) van het bruto binnenlands product. Hiermee overschrijdt Nederland voor het tweede jaar op rij 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.

Uit een analyse van de Nederlandsche Bank van 17 maart 2022 blijkt dat de economische groei in ons land in 2022 ten gevolge van de Rusland/Oekraïne crisis naar verwachting zal dalen en de al hoge inflatie nog verder zal oplopen. De economische groei voor 2022 is naar beneden bijgesteld naar 3,5% en voor 2023 naar 1,5%. Voor 2022 wordt uitgegaan van een gemiddelde inflatie van liefst 6,7% en voor 2023 van 2,8%. De werkloosheid zal naar verwachting in 2022 uitkomen op 4,3% en in 2023 toenemen tot 4,6%. Naast de stijgende energieprijzen, loopt de overige handel voorlopig geringe schade op. Voor een open economie, zoals de Nederlandse, valt dit nu nog mee, maar de impact kan wel groter worden. De gevolgen van de oorlog en de westerse sancties tegen Rusland lijken voor de Nederlandse financiële sector vooralsnog beperkt. De ontwikkelingen in Oost-Europa kunnen deze vooruitzichten natuurlijk snel inhalen.



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

### **De Nederlandse woningmarkt 2021**

De druk op de Nederlandse (huur)woningmarkt is ook in 2021 ongekend hoog geweest. Nederland telde op 1 januari 2022 ruim acht miljoen woningen. Dat zijn er ruim 77.000 meer dan een jaar eerder. Door nieuwbouw groeide de woningvoorraad vorig jaar met bijna 69.000 woningen, iets minder dan in 2020 en 2019. Dit is in lijn met het iets lagere aantal vergunde nieuwbouwwoningen na 2018. Het aantal vergunde nieuwbouwwoningen is een indicator voor het aantal woningen dat in de nabije toekomst gebouwd zal worden. De gemiddelde doorlooptijd vanaf de vergunningverlening is circa twee jaar. De daling is mede het gevolg van de uitspraak van de Raad van State over het Programma Aanpak Stikstof en de invoering van de PFAS-norm. Mogelijk zijn er nog meer oorzaken voor de daling van het aantal afgegeven vergunningen, zoals de coronapandemie, de invoering van het gasloos bouwen en het gebrek aan locaties.

Het totale transactievolume komt in 2021 naar verwachting uit op 7,7 miljard euro. Dat is een daling van 32,5% van het transactievolume in 2020. Deze daling is met name veroorzaakt door de invoering van de verhoogde overdrachtsbelasting per 1 januari 2021 van 2% naar 8%. Hierdoor hebben veel beleggers hun voorgenomen verkopen voor 2021 al in december 2020 uitgevoerd. De verwachting voor 2022 is dat beleggers meer bestaand bezit zullen gaan verkopen om de portefeuille te verjongen en verduurzamen.

Als gevolg van het woningtekort en de beperkte nieuwbouw van woningcorporaties zijn de wachtlijsten in de sociale huurwoningmarkt onveranderd lang. Starters op de woningmarkt hadden het ook in 2021 zeer moeilijk.

Als gevolg van het woningtekort en de beperkte nieuwbouw van woningcorporaties zijn de wachtlijsten in de sociale huurwoningmarkt lang. Starters op de woningmarkt hebben het moeilijk.

### *Huurprijsontwikkeling 2021*

Voor het jaar 2021 heeft het kabinet Rutte III besloten om de huren voor niet-geliberaliseerde (sociale) huurwoningen te bevriezen en een maximale huurstijging voor geliberaliseerde huurwoningen van 1% boven de inflatie te maximaliseren. Ondanks deze beperkende maatregelen voor bestaande huurwoningen bedraagt de prijsstijging in het huursegment (bij huurmutatie en nieuwbouw) volgens cijfers van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) 7,1%, waarbij de huurprijzen voor nieuwbouw nog harder stegen (+11,2%).

### **Verwachtingen 2022**

Toegenomen regelgeving –bijvoorbeeld rond PFAS en stikstof– en gestegen bouwkosten op de woningmarkt drukken sinds enkele jaren het aantal nieuwbouwprojecten dat van de grond komt. De aangekondigde maatregelen van het nieuwe kabinet zijn voornamelijk bedoeld om de woningbouw te stimuleren. Toch kan verdere regulering de nieuwbouwproductie juist remmen. Daarbij speelt met name de aangekondigde huurprijsbescherming in het middensegment een rol, afhankelijk van hoe die maatregel verder uitgewerkt wordt. Op dit moment vormt vooral lokale regelgeving een struikelblok voor het nieuwbouwsegment. Daar komt nog bij dat de bouwkosten afgelopen jaar sterk zijn gestegen. In combinatie met lagere biedingen zorgt dit voor vertraging en spanning bij projecten. Terwijl nieuwbouw juist onmisbaar is voor betaalbaarheid op de woningmarkt.

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

Tijdens de kabinetsformatie Rutte IV is uitgebreid aandacht besteed aan het thema wonen, waarbij meer regie door de overheid in het woningbouwdossier werd betoogd. Van belang is ook het uitbreiden of inkrimpen van de huurprijsgrenzen van de gereguleerde huursector en het woningwaarderingstelsel. Daarnaast heeft het kabinet besloten de verhuurderheffing af te schaffen. Hierdoor wordt meer ruimte geschapen om te investeren in de bouw van nieuwe sociale huurwoningen.

Op basis van cijfers van het CBS blijkt dat de bevolking sneller toeneemt dan verwacht en dat dit de komende jaren aanhoudt. Dat betekent dat er tot 2030 bijna 900.000 nieuwe woningen moeten worden gebouwd. Het kabinet Rutte IV mikt zelfs op 100.000 nieuwe woningen per jaar. De vraag is of deze ambities kans van slagen hebben gelet op de huidige krapte op de arbeidsmarkt, beperkte aanbod van grondstoffen voor de bouw en de verscherpte eisen voor stikstof, PFAS en geluid.

Mede door de steunpakketten heeft de coronacrisis nog geen invloed gehad op de woningmarkt. Normaliter kán een economische crisis een prijsdaling op de woningmarkt in gang zetten. Door de steunpakketten, zoals NOW 1.0, 2 en 3.1, kregen veel werknemers hun loon doorbetaald. Een doorbetaald loon of stabiel inkomen uit eigen bedrijf betekent dat huishoudens hun hypotheek kunnen blijven betalen. Dit vermindert het risico op gedwongen verkopen. Bovendien zorgt behoud van inkomen en de lage rente ervoor dat de vraag naar woningen niet daalt.

Uit een analyse van de Nederlandsche Bank van 17 maart 2022 blijkt dat de economische groei in ons land in 2022 ten gevolge van de Rusland/Oekraïne crisis naar verwachting zal dalen en de al hoge inflatie nog verder zal oplopen. De economische groei voor 2022 is naar beneden bijgesteld naar 3,5% en voor 2023 naar 1,5%. Voor 2022 wordt uitgegaan van een gemiddelde inflatie van liefst 6,7% en voor 2023 van 2,8%. De werkloosheid zal naar verwachting in 2022 uitkomen op 4,3% en in 2023 toenemen tot 4,6%. Naast de stijgende energieprijzen, loopt de overige handel voorlopig geringe schade op. Voor een open economie, zoals de Nederlandse, valt dit nu nog mee, maar de impact kan wel groter worden. De gevolgen van de oorlog en de westerse sancties tegen Rusland lijken voor de Nederlandse financiële sector vooralsnog beperkt. De ontwikkelingen in Oost-Europa kunnen deze vooruitzichten natuurlijk snel inhalen.

### **Kenmerken van de vastgoedportefeuille**

De vastgoedportefeuille van het Fonds bestaat uit een naar appartementencomplex getransformeerd voormalig kantoorgebouw in Eindhoven. De bouwwerkzaamheden zijn gestart in november 2020 en op 18 maart 2022 zijn de 166 woningen alsmede 212 parkeerplaatsen in de onderliggende parkeergarage aan het fonds opgeleverd en sindsdien volledig verhuurd aan individuele bewoners. De totale fondsinvestering bedraagt €54.425.000. De vastgoedportefeuille wordt voor middellange termijn geëxploiteerd.

De vastgoedportefeuille wordt gefinancierd met een hypothecaire lening bij Norddeutsche Landesbank (voorheen genaamd Deutsche Hypothekenbank AG). De hypothecaire lening heeft vanaf de emissiedatum op 28 oktober 2021 een resterende looptijd van 9,5 jaar en kent gedurende de bouwperiode een rente van 3-maands Euribor (met een minimum van 0,0%) te vermeerderen met een marge van 2,42% over de opgenomen bedragen. Per 2 mei 2022 zal een vaste rente van 1,65% voor de resterende periode van negen jaar gelden. De expiratedatum van de hypothecaire lening is 30 april 2031 waarop de gehele lening wordt afgelost.

## IMMO Huurwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

### De exploitatie in de periode 28 oktober 2021 tot en met 31 december 2021

Gedurende het verslagjaar was het object nog in aanbouw. Hierna volgt een analyse van de totstandkoming van het exploitatierendement over de periode 28 oktober tot en met 31 december 2021 en de vergelijking met de prognose volgens het Prospectus over deze verslagperiode.

#### Analyse exploitatierendement over de periode 28 oktober tot en met 31 december 2021

	<b>Actueel</b>	Prospectus prognose *
	€	€
<b>Ontvangsten</b>		
Ontvangen huurdergingsvergoeding	<b>197.554</b>	197.554
Rente liquiditeitsreserve	<b>-595</b>	-603
	<hr/>	<hr/>
Totaal ontvangsten	<b>196.959</b>	196.951
<b>Uitgaven</b>		
Rentekosten hypothecaire financiering	<b>91.832</b>	98.288
Groot-/casco- en dagelijks onderhoud	<b>2.364</b>	-
Zakelijke lasten (OZB, riool, waterschap) en verzekeringen	<b>3.883</b>	23.813
Vergoeding asset management	-	4.771
Fondskosten	<b>15.948</b>	17.689
	<hr/>	<hr/>
Totaal uitgaven	<b>114.027</b>	144.561
	<hr/>	<hr/>
<b>Exploitatieresultaat</b>	<b>82.932</b>	52.390
	<hr/>	<hr/>
Exploitatierendement	1,6%	1,0%
	<hr/>	<hr/>
Toevoeging uit de liquiditeitsreserve	<b>176.555</b>	205.623
Voor winstuitkering beschikbaar	<b>259.487</b>	258.013
	<hr/>	<hr/>
Direct rendement	<b>5,1%</b>	5,1%

\*) Herrekend naar tijdsevenredigheid

Het exploitatieoverzicht sluit met een gerealiseerd exploitatieresultaat van €82.932, hetgeen boven de prospectus prognose naar tijdsevenredigheid ligt (€52.390). De ontvangen vergoeding voor huurderging tijdens de bouwperiode ligt met €197.554 in lijn met de prospectus prognose.

## IMMO Huurwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

De rente op de liquiditeitsreserve is negatief in verband met het beleid van banken om negatieve rente te berekenen op banktegoeden. De rentekosten van de hypothecaire financiering zijn lager doordat het gemiddeld opgenomen financieringsbedrag lager is dan geprognosticeerd. De uitgaven groot-/casco- en dagelijks onderhoud betreffen de kosten van de netwerkbeheerder voor elektriciteit tijdens de bouw. De zakelijke lasten en verzekeringen zijn lager door de lagere gemeentelijke heffingen, omdat de woningen gedurende het verslagjaar nog in aanbouw waren. Aangezien de woningen nog niet werden geëxploiteerd, werd er nog geen vergoeding betaald aan asset management. De overige uitgaven liggen in lijn met de prospectus prognose naar tijdsevenredigheid. Het hieruit resulterende exploitatierendement van 1,6% is hoger dan de prospectus prognose naar tijdsevenredigheid (1,0%).

### Winstuitkering over de periode 28 oktober 2021 tot en met 31 december 2021

Het over de verslagperiode gerealiseerde exploitatieresultaat bedraagt €82.932. Rekening houdend met de toevoeging uit de liquiditeitsreserve van €176.555, is over de periode van 28 oktober tot en met 31 december 2021 een winstuitkering beschikbaar gesteld van €259.487, zijnde €45,50 per participatie van €5.000. Dit komt neer op een direct rendement van 5,1% op jaarbasis, hetgeen gelijk is aan de prospectus prognose (5,1%). De winstuitkering is in 1 termijn uitbetaald, te weten in januari 2022.

### Aansluiting exploitatieresultaat (periode 28 oktober tot en met 31 december 2021) met de winst-en-verliesrekening in de jaarrekening 2021 (periode 30 juli 2020 tot en met 31 december 2021)

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

Exploitatieresultaat periode 28 oktober tot en met 31 december 2021	82.932
Aanpassing spreiding huurdergingsvergoeding in relatie tot bouwtijd	-693.501
Afschrijving kosten van oprichting en uitgifte van participaties	-156.468
Afschrijving transactiekosten financiering	-33.586
Ontvangsten periode tussenfunding periode 30 juli 2020 tot 28 oktober 2021	1.666.608
Uitgaven periode tussenfunding periode 30 juli 2020 tot 28 oktober 2021	-1.636.713
Rente hypothecaire financiering periode 30 juli 2020 tot 28 oktober 2021	-193.485
Rentelasten rekening-courant bank periode 30 juli 2020 tot 28 oktober 2021	-4.707
Lagere onderhoudskosten tussenfunding periode 30 juli 2020 tot 28 oktober 2021	1.866
	<hr/>
	-1.049.986
	<hr/>
Resultaat volgens de winst-en-verliesrekening 30 juli 2020 tot en met 31 december 2021	<hr/> <hr/> -967.054

## IMMO Huurwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

### Resultaatbestemming

Het totale resultaat over de periode 30 juli 2020 tot en met 31 december 2021 bedraagt -€967.054. De Beheerder stelt voor het resultaat te onttrekken aan de overige reserves. Over 2021 is een winstuitkering uit exploitatie van €289.382 beschikbaar gesteld ten laste van de overige reserves.

Het resultaat is negatief door de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving in de jaarrekening; daarentegen is de kasstroom positief en ligt het exploitatieresultaat boven de prospectus prognose.

### Vooruitzichten voor 2022

Het kantoorcomplex dat wordt getransformeerd naar een appartementencomplex in Eindhoven is op 18 maart 2022 opgeleverd en verhuurd aan de individuele huurders van de appartementen.

Gelet op de huidige onzekerheid over de gevolgen van de coronapandemie en de Rusland/Oekraïne crisis kan geen uitspraak worden gedaan over de resultaatsontwikkeling van het Fonds in 2022 en de waardeontwikkeling van het vastgoed. Op basis van de huidige ontwikkelingen is de verwachting dat het Fonds kan blijven voldoen aan haar verplichtingen.

### Kerngegevens 2021

#### 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

2021

Vlottende activa / Kortlopende schulden

0,97

#### Solvabiliteit

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

2021

Fondsvermogen / Schulden

1,21

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

### **Risico's**

#### ***Risico's verbonden aan nieuwe en nog op te leveren objecten***

De Objecten moeten nog worden opgeleverd en in gebruik genomen. Er is een risico dat de Objecten niet of niet tijdig worden opgeleverd of in gebruik worden genomen waardoor huurdering zou kunnen ontstaan.

#### ***Risicomangement***

Het Fonds belegt in een kantoorcomplex dat is getransformeerd naar een appartementencomplex in Eindhoven. Het Object is 18 maart 2022 opgeleverd en verhuurd aan de individuele huurders van de appartementen. Alle Objecten zijn thans volledig verhuurd echter het risico bestaat dat, indien om welke reden dan ook een huurovereenkomst 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***

Huurders kunnen in betalingsproblemen komen of failliet gaan of een huurovereenkomst kan 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.

#### ***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.

## **IMMO Huurwoningfonds 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. De huren worden contractueel per maand vooruitgefactureerd.

#### ***Renterisico***

Tot oplevering van het gebouw loopt het Fonds risico op rentefluctuaties met betrekking tot de 3 maands Euribor rente. Het risico op (tussentijdse) rentefluctuaties is na oplevering tot en met 30 april 2031 jaar afgedekt middels een lening met een vaste rente. Bij herfinanciering loopt het Fonds risico op een hogere te betalen rentevergoeding.

#### ***Liquiditeitsrisico***

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

## **IMMO Huurwoningfonds 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 Huurwoningfonds 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, 28 april 2022

De Beheerder:

Holland Immo Group Beheer B.V.

mr. T. Kühl

mr. M. Kühl MRICS

drs. P.E.J. Helfrich MSRE

mr. G.H.P. Hupkens



## **2. JAARREKENING**

## IMMO Huurwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

### 2.1 Balans per 31 december 2021

(Voor resultaatbestemming)

Actief	31 december 2021	
	€	€
<b>Immateriële vaste activa</b>	[1]	
Kosten van oprichting en uitgifte van participaties	<u>4.241.489</u>	4.241.489
<b>Beleggingen</b>	[2]	
Vastgoedbelegging in ontwikkeling	<u>44.719.529</u>	44.719.529
<b>Materiële vaste activa</b>	[3]	
Inventaris	<u>21.464</u>	21.464
<b>Vorderingen</b>	[4]	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	24	
Overlopende activa	<u>2.798</u>	2.822
<b>Overige activa</b>	[5]	
Liquide middelen	<u>874.647</u>	874.647
		<u><u>49.859.951</u></u>

## IMMO Huurwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

### 2.1 Balans per 31 december 2021

(Voor resultaatbestemming)

Passief	31 december 2021	
	€	€
<b>Fondsvermogen</b>	[6]	
Participatiekapitaal	28.515.000	
Wettelijke reserve	4.241.489	
Overige reserves	-4.530.871	
Onverdeeld resultaat	<u>-967.054</u>	27.258.564
<b>Langlopende schulden</b>	[7]	
Schulden aan kredietinstellingen	<u>21.692.612</u>	21.692.612
<b>Kortlopende schulden</b>	[8]	
Schulden aan kredietinstellingen	68.097	
Crediteuren	340.103	
Overige schulden	332.253	
Lening participaties A	-	
Overlopende passiva	<u>168.322</u>	908.775
		<u><u>49.859.951</u></u>

## IMMO Huurwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

### 2.2 Winst-en-verliesrekening over de periode 30 juli 2020 tot en met 31 december 2021

		30-7-2020 t/m 31-12-2021	
		€	€
<b>Opbrengsten uit beleggingen</b>	[9]		
- in terreinen en gebouwen		1.170.661	
- overige opbrengsten		<u>25.210</u>	
			<u>1.195.871</u>
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>			<u>1.195.871</u>
Kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten	[10]	25.210	
Afschrijvingen immateriële vaste activa	[11]	156.468	
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	[12]	81.678	
Beheerskosten en rentelasten	[13]	<u>1.899.569</u>	
<b>Som der bedrijfslasten</b>			<u>2.162.925</u>
<b>Resultaat</b>			<u><u>-967.054</u></u>

## IMMO Huurwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

### 2.3 Kasstroomoverzicht over de periode 30 juli 2020 tot en met 31 december 2021

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	30-7-2020 t/m 31-12-2021	
	€	€
Bruto-huurontvangsten	1.338.983	
Aankopen van beleggingen	-44.414.764	
Aankopen van materiële vaste activa	-21.464	
Uitgaven aan exploitatie- en fondskosten	-34.050	
Uitgaven voor oprichting	-4.397.957	
Waarborgsommen	2.005	
<b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>		<b>-47.527.247</b>
Uitkering direct rendement tussenfunders	-29.895	
Uitgaven aan rentekosten (hypothecaire lening)	-249.910	
Uitgaven aan rentekosten tussenfunders	-1.574.160	
Hypothecaire lening	21.992.948	
Storting inleg participanten	28.515.000	
Storting inleg tussenfunders Participaties A	21.000.000	
Aflossing inleg tussenfunders Participaties A	-21.000.000	
Storting inleg tussenfunders Participaties B	1.000.000	
Aflossing inleg tussenfunders Participaties B	-1.000.000	
Kosten hypothecaire lening	-246.443	
Rente liquiditeitsreserve	-5.646	
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>48.401.894</b>
<b>Netto kasstroom</b>		<b>874.647</b>
<b>Toelichting op de geldmiddelen</b>		
Liquide middelen per 30 juli 2020		-
Mutatie geldmiddelen		874.647
Liquide middelen per 31 december 2021		874.647

## **IMMO Huurwoningfonds 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 Huurwoningfonds 4 (FGR)', is met ingang van 30 juli 2020, de dag waarop de participaties zijn uitgegeven, aangegaan voor onbepaalde tijd en houdt kantoor te Eindhoven. Feitelijke vestigingsplaats is Flight Forum 154, 5657 DD te Eindhoven.

##### **Doel van het Fonds**

Het Fonds heeft ten doel het verkrijgen van voordelen voor de Participanten door het voor gemene rekening beleggen van gelden in 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 30 juli 2020. Het eerste boekjaar loopt van 30 juli 2020 tot en met 31 december 2021. Vanaf 2022 is het boekjaar gelijk aan een kalenderjaar.

##### **Belegging**

De belegging bestaat uit een naar appartementencomplex getransformeerd voormalig kantoorgebouw in Eindhoven. Deze is in de periode van november 2020 tot 18 maart 2022 getransformeerd tot 166 woningen en ondergelegen parkeergarage met 212 parkeerplaatsen.

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

### **Rechtsvorm**

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

Het Fonds is een overeenkomst van eigen, bijzondere aard (pactum sui generis) tussen elke Participant afzonderlijk, de Beheerder en Stichting IMMO Huurwoningfonds 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 Huurwoningfonds 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 Huurwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven**

### **Stichting**

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

De Beheerder en de 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 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.

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 Huurwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven**

### **Participatiekapitaal**

Het Fonds heeft op 30 juli 2020 4.400 tijdelijke Participaties uitgegeven aan de tussenfundeurs tegen een uitgifteprijs van €5.000 per participatie (zijnde totaal €22.000.000). Dit aantal bestond uit 4.200 Participaties A (zijnde totaal €21.000.000) en 200 Participaties B (zijnde totaal €1.000.000). Met deze gelden heeft het Fonds het Object aanbetaald en verworven. De Participaties A hebben een preferent winstaandeel van 6% op jaarbasis alsmede een vooraf overeengekomen inkoopverplichting en kwalificeert daardoor als vreemd vermogen. Het betaalde winstaandeel van 6% over de periode van 30 juli tot 28 oktober 2021 is gedeeltelijk gefinancierd vanuit de vergoeding voor huurderiving door de verkoper betaald en gedeeltelijk gefinancierd vanuit een vergoeding in de financieringskosten. Gedurende 30 juli 2020 tot 28 oktober 2021 is sprake van tussenfunding. Op 28 oktober 2021 zijn de 4.400 tijdelijke Participaties A en B ingekocht en heeft een emissie plaatsgevonden aan de huidige Participanten, waarbij 5.703 Participaties zijn uitgegeven van €5.000 elk (exclusief emissiekosten). Participaties luiden op naam. Er zijn geen participatiebewijzen uitgegeven. Het participatiekapitaal bedraagt derhalve in totaal €28.515.000. 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.

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

### **GRONDSLAGEN VOOR DE BALANSWAARDERING EN DE RESULTAATBEPALING**

#### **Algemeen**

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

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

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

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

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

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.

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

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 tot oplevering de verkrijgings- en vervaardigingsprijs gehanteerd. Na oplevering wordt voor de waardering van het vastgoed in de jaarrekening de reële waarde gehanteerd. Om een inschatting van de reële waarde te maken wordt gebruik 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.

### **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 liquiditeitsopslagen.

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 waardeverminderingverliezen.

## **IMMO Huurwoningfonds 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.

### **Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling**

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 oplevering 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 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.

## **IMMO Huurwoningfonds 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.

### *Inventaris*

Het inventaris wordt 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:

Inventaris	20 %
------------	------

### **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.

### **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.

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

### **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.

### **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**

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

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

### ***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.

### ***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 Huurwoningfonds 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.



## IMMO Huurwoningfonds 4 (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>2021</u>
	€
Kosten van oprichting en uitgifte van participaties d.d. 28 oktober 2021	4.397.957
Afschrijvingen huidig boekjaar	<u>-156.468</u>
Boekwaarde per 31 december	<u><u>4.241.489</u></u>

De kosten van oprichting en uitgifte van participaties worden in vijf jaren afgeschreven. De geactiveerde aankoopkosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<u>€</u>
- bouwbegeleiding	80.000
- taxatiekosten en due dilligence onderzoek	160.575
- structureringsvergoeding	2.029.375
- marketingkosten	405.875
- selectie- en acquisitiekosten	716.250
- eerste verhuurkosten	232.600
- oprichtingskosten	10.000
- niet aftrekbare btw	763.282
	<u><u>4.397.957</u></u>

##### Beleggingen [2]

##### Vastgoedbelegging in ontwikkeling

Het verloop van de beleggingen wordt als volgt weergegeven:

	<u>Beleggingen in</u>
	<u>ontwikkeling</u>
	€
Boekwaarde per 30 juli 2020	-
Investerings	44.719.529
Herwaarderingen	-
Boekwaarde per 31 december 2021	<u><u>44.719.529</u></u>

## IMMO Huurwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

De terreinen en het gebouw zijn bezwaard met een recht van eerste hypotheek ten gunste van Norddeutsche Landesbank (voorheen genaamd Deutsche Hypothekenbank AG).

De boekwaarde betreft de aanschafwaarde van het gebouw en grond en de bouwkosten tot en met 31 december 2021.

De belegging bestaat uit een naar appartementencomplex getransformeerd voormalig kantoorgebouw in Eindhoven. Deze is in de periode van november 2020 tot 18 maart 2022 getransformeerd tot 166 woningen en ondergelegen parkeergarage met 212 parkeerplaatsen.

### Materiële vaste activa [3]

	<u>31-12-2021</u>
	€
<b>Inventaris</b>	
Vooruitbetaald op inventaris	<u><u>21.464</u></u>
<b>Vorderingen [4]</b>	
<b>Vorderingen op groepsmaatschappijen</b>	
Rekening-courant Stichting IMMO Huurwoningfonds 4	<u><u>24</u></u>
Over de rekening-couranten wordt geen rente gerekend. Er zijn geen zekerheden verstrekt.	
<b>Overlopende activa</b>	
Vooruitbetaalde verzekeringen	<u><u>2.798</u></u>
<b>Liquide middelen [5]</b>	
ING bank	<u><u>874.647</u></u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van het fonds.

## IMMO Huurwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

### Passief

	<u>31-12-2021</u>
	€
<b>Fondsvermogen [6]</b>	
Participatiekapitaal	28.515.000
Wettelijke reserve	4.241.489
Overige reserves	-4.530.871
Onverdeeld resultaat	-967.054
	<u>27.258.564</u>

### Meerjarenoverzicht

	<u>2021</u>
	€
Intrinsieke waarde van het beleggingsfonds einde boekjaar	27.258.564
Aantal participaties einde boekjaar	5.703
Intrinsieke waarde per participatie einde boekjaar	<u>4.780</u>

### Voorstel bestemming resultaat over 2020/2021

Voorgesteld wordt om het negatief resultaat ad €967.054 te onttrekken aan de overige reserves. In 2020/2021 is een uitkering van €289.382 beschikbaar gesteld ten laste van de overige reserves.

Het resultaat is negatief door de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving in de jaarrekening; daarentegen is de kasstroom positief en ligt het exploitatieresultaat boven de prospectus prognose.

	<u>2020/2021</u>
	€
<b>Participatiekapitaal</b>	
Stand per 30 juli 2020	-
Uitgifte participaties B tussenfunders	1.000.000
Inkoop participaties B 28 oktober 2021	-1.000.000
Uitgifte participaties 28 oktober 2021	28.515.000
Stand per 31 december 2021	<u>28.515.000</u>

## IMMO Huurwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

Bij aanvang van het Fonds op 30 juli 2020 zijn 4.200 Participaties A en 200 Participaties B, zijnde in totaal 4.400 tijdelijke Participaties aan tussenfunders uitgegeven tegen een uitgifteprijs van €5.000 per Participatie (zijnde totaal €22.000.000). De Participaties A (zijnde totaal €21.000.000) hadden een vast preferent winstaandeel van 6% alsmede een vooraf overeengekomen inkoopverplichting en kwalificeert daardoor als vreemd vermogen (zie verloopoverzicht kortlopende schulden). De Participaties B (zijnde totaal €1.000.000) hadden geen vast preferent winstaandeel en zijn derhalve gekwalificeerd als participatiekapitaal. Gedurende 30 juli 2020 tot 28 oktober 2021 is sprake van tussenfunding. Het totaal van de 4.400 tijdelijke Participaties zijn op 28 oktober 2021 weer ingekocht voor €5.000. Hierna zijn 5.703 Participaties uitgegeven tegen een uitgifteprijs van €5.000 elk, waardoor het participatiekapitaal van de Participanten per balansdatum uitkomt op €28.515.000.

	<u>2020/2021</u>
	€
<b>Wettelijke reserve</b>	
Stand per 30 juli 2020	-
Dotatie	4.397.957
Mutatie	-156.468
Stand per 31 december 2021	<u>4.241.489</u>
<b>Overige reserves</b>	
Stand per 30 juli 2020	-
Uitkering tussenfunder participatie B	-29.895
Uitkering participanten	-259.487
Mutatie wettelijke reserve	-4.241.489
Stand per 31 december 2021	<u>-4.530.871</u>
<b>Onverdeeld resultaat</b>	
Stand per 30 juli 2020	-
Resultaat boekjaar	-967.054
Stand per 31 december 2021	<u>-967.054</u>

De uitkering aan de Participanten over de periode vanaf 28 oktober tot en met 31 december 2021 bedraagt tijdsevenredig 5,1% van het ingebrachte participatiekapitaal op jaarbasis. Dit bedrag is in een termijn in januari 2022 uitgekeerd.

## IMMO Huurwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

### LANGLOPENDE SCHULDEN [7]

	<u>31-12-2021</u>
	€
<b>Schulden aan kredietinstellingen</b>	
Hypothecaire lening Norddeutsche Landesbank	<u><u>21.692.612</u></u>
Hoofdsom hypothecaire lening	25.910.000
Niet opgenomen deel	3.917.052
Opgenomen deel	<u><u>21.992.948</u></u>
<i>Verloopoverzicht hypothecaire lening</i>	
Opgenomen deel	21.992.948
Transactiekosten financiering	-333.922
Ten laste gebracht van resultaat (cumulatief)	33.586
Langlopend deel per 31 december 2021	<u><u>21.692.612</u></u>
<i>Specificatie hypothecaire lening</i>	
Overeenkomst van geldlening	Nord-deutsche Landesbank
	€
Oorspronkelijke hoofdsom	25.910.000
Aflossing per kwartaal	geen
Gehele aflossing op expiratedatum	
Rente percentage voor oplevering (Floor 3-mnd Euribor 0,0%)	3-mnd Euribor + 2,39%
Rente percentage na oplevering	1,63%
Expiratedatum	30 april 2031

Het overeengekomen rentepercentage voor oplevering is op basis van 360 dagen. Een herrekening van het rentepercentage naar 365 dagen komt uit op 2,42%.

Over het niet opgenomen deel van de hypothecaire lening wordt een rentefixatieprovisie betaald van 0,88% per jaar op basis van 360 dagen. Een herrekening van het rentepercentage naar 365 dagen komt uit op 0,89%.

Het overeengekomen rentepercentage na oplevering is op basis van 360 dagen. Een herrekening van het rentepercentage naar 365 dagen komt uit op 1,65%.

De marktwaarde van de lening bedraagt per 31 december 2021 €29.793.126.

## IMMO Huurwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

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 -0,17%. Deze disconteringsvoet is bepaald op basis van de gemiddelde "Overnight Index Swap Curve" voor de resterende looptijd van de lening.

### Financiële convenanten

#### *Omzetting faciliteit naar objectfaciliteit*

Tijdens de bouwperiode (uiterlijk 2 mei 2022) worden de opgenomen bedragen gerubriceerd als faciliteit. Hierna wordt de faciliteit omgezet naar een objectfaciliteit als aan onderstaande voorwaarden is voldaan.

De bank dient te beschikken over:

- (a) het proces-verbaal van oplevering van de Onroerende Zaak, zoals goedgekeurd door de door de Bank aangestelde Bouwbegeleider;
- (b) een getekende akte terzake uitgifte participaties en wijziging fondsvoorwaarden met betrekking tot het Fonds;
- (c) kopie van de beheerovereenkomst tussen de Kredietnemer en de Property Manager;
- (d) een actueel huuroverzicht en een kopie van de model huurovereenkomst die voor de verhuur van woningen en parkeerplaatsen zal worden gebruikt (in die voor de woningen inclusief een bepaling terzake de verplichting door de huurder een overeenkomst af te sluiten met Ennatuurlijk voor de ruimteverwarming van het gehuurde);
- (e) een definitief rapport van de Taxateur, welke een minimale Marktwaarde van € 47.000.000 (zegge: zevenenveertig miljoen Euro) van de Onroerende Zaak na Omzetting bevestigt (wordt door de Bank in opdracht gegeven);
- (f) een kopie van de toereikende opstalverzekering met betrekking tot de Onroerende Zaak, alsmede bewijs van betaling van de betreffende verzekeringspremies, waarbij geldt dat de Onroerende Zaak minimaal tegen de door de Bank vastgestelde herbouwwaarde verzekerd dient te zijn; en
- (g) kopieën van het meetcertificaat, tekeningen of NEN 2580.

#### *LTC convenant*

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

De LTC bedraagt per 31 december 2021 42,2%.

## IMMO Huurwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

### *LTV convenant*

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

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

De LTV ultimo 2021 is niet berekend omdat de financiering nog niet volledig is opgenomen.

### *Debt Yield Ratio convenant*

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

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

De DYR ultimo 2021 is niet berekend omdat de financiering nog niet volledig is opgenomen.

### *Zekerheden*

- Een bankhypotheek, 1e in rang van €25.910.000, 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 [8]**

	<u>31-12-2021</u>
	€
<b>Schulden aan kredietinstellingen</b>	
Te betalen hypotheekrente	35.407
Te betalen rentefixatieprovisie	32.690
	<u>68.097</u>
 <b>Crediteuren</b>	
Crediteuren	<u>340.103</u>

## IMMO Huurwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

**31-12-2021**

€

### Overige schulden

Waarborgsommen	2.005
Te betalen kosten bewaarder	1.610
Winstuitkering te betalen	259.487
Te betalen accountantskosten	13.564
Te betalen advieskosten financiering	54.789
Te betalen rentelasten rekening-courant bank	138
Te betalen exploitatiekosten	660

**332.253**

**2020/2021**

€

### Lening participaties A

Stand per 30 juli 2020	-
Storting 30 juli 2020	21.000.000
Aflossing 28 oktober 2021	-21.000.000
Stand per 31 december 2021	-

Voor de toelichting van de lening participaties A zie de toelichting bij het participatiekapitaal.

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

### Overlopende passiva

Te verrekenen huurderiving	<b>168.322</b>
----------------------------	----------------

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



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

### **Risico beheer**

#### *- Hefboomfinancieringsrisico*

Financiering met overwegend vreemd vermogen geeft een aantrekkelijke hefboom voor het rendement, maar maakt het beleggingsresultaat gevoelig voor schommelingen bij een variabele rente en/of renteherziening. 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, 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.

#### *- Renterisico*

Tot oplevering van het gebouw loopt het Fonds risico op rentefluctuaties met betrekking tot de 3 maands Euribor rente. Het risico op (tussentijdse) rentefluctuaties is na oplevering tot en met 30 april 2031 jaar afgedekt middels een lening met een vaste rente. Bij herfinanciering loopt het Fonds risico op een hogere te betalen rentevergoeding.

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

### *- Liquiditeitsrisico*

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

### *- Toekomstige huuropbrengsten*

De objecten moeten nog worden opgeleverd en in gebruik worden genomen. Er is een risico dat het Object niet of niet tijdig wordt opgeleverd en in gebruik wordt genomen waardoor huurdering zou kunnen ontstaan. Als dit risico zich voordoet, kan dat ten koste gaan van het rendement voor de Participanten.

## **NIET IN DE BALANS OPGENOMEN VERPLICHTINGEN**

### **Investeringsverplichtingen**

Per balansdatum bedraagt de niet in de balans opgenomen investeringsverplichting voor het transformeren van de kantoorgebouwen €2.866.810.

## IMMO Huurwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

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

	30-7-2020 t/m 31-12-2021
	€
<b>Opbrengsten uit beleggingen [9]</b>	
<b>- in terreinen en gebouwen</b>	
Vergoeding huurderiving	1.151.678
Huuropbrengsten	18.983
	<u>1.170.661</u>
<b>- overige opbrengsten</b>	
Opbrengst doorbelaste kosten	<u>25.210</u>
De opbrengsten zijn volledig gerealiseerd in Nederland.	
<b>Kosten van uitbesteed werk en externe kosten [10]</b>	
Doorbelaste kosten	<u>25.210</u>
<b>Afschrijvingen immateriële vaste activa [11]</b>	
Kosten van oprichting en uitgifte van participaties	<u>156.468</u>
<b>Lasten in verband met het beheer van beleggingen [12]</b>	
Onroerende zaakbelasting / gemeentelijke heffingen	18.834
Accountantskosten	13.564
Kosten externe toezichthouder / Bewaarder (AIFMD)	1.610
Zakelijke verzekeringen	16.269
Aandeel in de kosten van Stichtingen	2.417
Instandhoudingskosten	17.760
Overige lasten	1.275
Beveiligingskosten	9.949
	<u>81.678</u>
<b>Beheerskosten en rentelasten [13]</b>	
Rente hypothecaire lening	285.317
Rentelasten rekening-courant bank	6.306
Rente lening participaties A	1.574.160
Amortisatie transactiekosten financiering	33.586
Bankkosten	200
	<u>1.899.569</u>

## IMMO Huurwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

### OVERIGE TOELICHTINGEN

#### Lopende kosten factor

De “lopende kosten factor” heeft tot doel het kostenniveau op eenvoudige en vergelijkbare wijze inzichtelijk te maken. De lopende kosten factor bedraagt 0,30%.

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	81.678	=	<b>0,30%</b>
	<hr/>		
Intrinsieke waarde	27.258.564		

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 2021 ten laste van het Fonds gekomen bewaarloon van de Bewaarder, CSC Depositary B.V., bedraagt €1.610.

#### Personeel

IMMO Huurwoningfonds 4 (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.

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

### **Gebeurtenissen na balansdatum**

Gelet op de huidige onzekerheid over de gevolgen van de Rusland/Oekraïne crisis kan geen uitspraak worden gedaan over de invloed hiervan op de financiële positie van het Fonds en de waardeontwikkeling van het vastgoed. Op basis van de huidige ontwikkelingen is het management van mening dat thans bekende verplichtingen van het Fonds kunnen worden voldaan vanuit de beschikbare eigen middelen.

Eindhoven, 28 april 2022

De Beheerder

Holland Immo Group Beheer B.V.

mr. T. Kühl

mr. M. Kühl MRICS

drs. P.E.J. Helfrich MSRE

mr. G.H.P. Hupkens

## **IMMO Huurwoningfonds 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 (te vermeerderen met btw, prijspeil 2021) per jaar voor het algemene beheer van het Fonds, welk bedrag jaarlijks zal worden geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer (CPI);
- b. 2,0% (te vermeerderen met 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 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, - 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 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 Huurwoningfonds 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 Huurwoningfonds 4 in haar hoedanigheid van de juridisch eigenaar van de activa van het Fonds. Voor besluiten welke zijn genoemd in artikel 13 lid 2 van de Fondsvoorwaarden van het Fonds, heeft de Beheerder goedkeuring nodig van de Algemene Vergadering van Participanten.

### **3.3 Belangen van bestuurders**

Gedurende 2021 hadden de bestuurders van het Fonds respectievelijk de Beheerder geen persoonlijke belangen bij beleggingen in het Fonds.

## IMMO Huurwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

### 3.4 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

#### **CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT**

Aan de participanten van Immo Huurwoningfonds 4 (FGR)

#### **Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021**

##### **Ons oordeel**

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Immo Huurwoningfonds 4 (FGR) 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 Huurwoningfonds 4 (FGR) op 31 december 2021 en van het resultaat over de periode 30 juli 2020 tot en met 31 december 2021 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en met de vereisten voor de jaarrekening gesteld krachtens de Wet op het financieel toezicht.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2021.
2. De winst-en-verliesrekening over de periode 30 juli 2020 tot en met 31 december 2021.
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 Huurwoningfonds 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.

#### **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.



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

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, 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 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.

## IMMO Huurwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

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

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat 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 gereede twijfel zou kunnen bestaan of het fonds haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in 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, 28 april 2022

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](mailto:info@hollandimmogroup.nl)  
i: [www.hollandimmogroup.nl](http://www.hollandimmogroup.nl)

