

JAARVERSLAG 2021

IMMO
ZORGWONINGFONDS 4



**IMMO ZORGWONINGFONDS 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	15
2.2	Winst-en-verliesrekening over 2021	17
2.3	Kasstroomoverzicht over 2021	18
2.4	Toelichting op de jaarrekening	19
2.5	Toelichting op de balans	29
2.6	Toelichting op de winst-en-verliesrekening	39

3. Overige gegevens

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

1. BESTUURSVERSLAG

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

In de Fondsvoorwaarden is een aantal werkzaamheden aan de Beheerder opgedragen, waaronder het uitvoeren van het beleggingsbeleid van het Fonds, het onderhouden van contacten met en informeren van Participanten, de Stichting IMMO Zorgwoningfonds 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 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 Depository B.V. uit Maarsbergen, hierna te noemen Bewaarder.

De Bewaarder is belast met de bewaring van de activa van het Fonds als bedoeld in artikel 4:62m Wft.

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

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

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

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

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

Boekjaar en jaarcijfers

Het boekjaar is 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 kapitaalinzet 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 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 B.V. 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.

IMMO Zorgwoningfonds 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 Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

De Nederlandse zorgwoningmarkt 2021

Na een coronadip in 2020 bereikten de investeringen in zorgvastgoed dit jaar een nieuw record. In het eerste halfjaar van 2021 werd voor 458 miljoen euro aan zorgvastgoed verkocht. Dat is 22% meer dan in de eerste helft van coronajaar 2020. Dit blijkt uit onderzoek van Capital Value.

Het zijn voornamelijk institutionele beleggers en vastgoedfondsen die investeerden in nieuw zorgvastgoed op goede locaties, al dan niet in samenwerking met zorginstellingen. De toegenomen belangstelling voor nieuwbouw is te verklaren door het beperkte beleggingsaanbod van bestaande bouw alsmede de verhoogde overdrachtsbelasting op bestaande bouw per 1 januari van 2021.

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 2022

De komende jaren zal 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.

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 Rotterdam en Den Haag zijn langjarig gehuurd en geëxploiteerd door twee woonzorgaanbieders, Domus Magnus en Valuas Zorg groep. De zelfstandige (senioren) appartementen in Lochem 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 2021 ad €17.687.500. De hypothecaire lening kent een rente van 2,24% gedurende de eerste zeven jaar. De expiratedatum van de hypothecaire lening is 1 juli 2027.

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

De exploitatie in 2021

Hierna volgt een analyse van de totstandkoming van het exploitatierendement over 2021 en de vergelijking met de prognose volgens het Prospectus over deze verslagperiode.

	Actueel	Prospectus prognose
	€	€
Ontvangsten		
Bruto-huurontvangsten	1.800.795	1.801.866
Mutatieleegstand en debiteurenrisico	-21.987	-26.850
Prestatievergoeding property management	-1.092	-
Rente liquiditeitsreserve	-3.192	-
	<hr/>	<hr/>
Totaal ontvangsten	1.774.524	1.775.016
Uitgaven		
Rentekosten hypothecaire financiering	397.074	397.618
Groot-/casco- en dagelijks onderhoud	168.233	168.233
Zakelijke lasten (OZB, riool, waterschap) en verzekeringen	39.390	62.878
Vergoeding property management	20.950	30.912
Vergoeding asset management	53.739	54.419
Fondskosten	43.631	44.090
	<hr/>	<hr/>
Totaal uitgaven	723.017	758.150
	<hr/>	<hr/>
Exploitatieresultaat	1.051.507	1.016.866
	<hr/>	<hr/>
Exploitatierendement	5,8%	5,6%
Aflossing hypothecaire financiering	-90.000	-90.000
Toevoeging uit de liquiditeitsreserve	27.055	61.157
	<hr/>	<hr/>
Voor winstuitkering beschikbaar	988.562	988.023
	<hr/>	<hr/>
Direct rendement	5,5%	5,5%

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

De bruto-huurontvangsten liggen met €1.800.795 in lijn met de Prospectus prognose. De rente op de liquiditeitsreserve is negatief in verband met het beleid van banken om negatieve rente te berekenen op banktegoeden. De zakelijke lasten en verzekeringen zijn lager doordat de gemeentelijke heffingen in Lochem lager zijn en de rioolheffing in Rotterdam kan worden doorbelast aan de huurder. Daarnaast is de vergoeding property management aan de externe beheerder lager dan waarvan in de prospectus prognose is uitgegaan. De overige uitgaven zijn in lijn met de prospectus prognose. Het hieruit resulterende exploitatierendement van 5,8% is hoger dan de prospectus prognose over deze verslagperiode (5,6%).

Winstuitkering over 2021

Het over 2021 gerealiseerde exploitatieresultaat bedraagt €1.051.507. Rekening houdend met de reguliere aflossing van de hypothecaire financiering ad €90.000 bedraagt het voor uitkering beschikbare resultaat €961.507. Na toevoeging uit de liquiditeitsreserve van €27.055 is over 2021 een winstuitkering beschikbaar gesteld van €988.562, zijnde €273,84 per participatie van €5.000. Dit komt neer op een direct rendement van 5,5% op jaarbasis, hetgeen gelijk is aan de prospectus prognose (5,5%). De winstuitkering is in 4 termijnen uitbetaald, te weten in april, juli en oktober 2021 alsmede in januari 2022.

Aansluiting exploitatieresultaat 2021 met de winst-en-verliesrekening in de jaarrekening 2021

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

Exploitatieresultaat	1.051.507
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	1.124.427
Afschrijving van bij oprichting geactiveerde fondsinvesteringen	-531.574
Afschrijving transactiekosten financiering	-22.258
Lagere onderhoudskosten dan voorzien in het exploitatieresultaat	108.631
	<u>679.226</u>
Resultaat volgens de winst-en-verliesrekening	<u><u>1.730.733</u></u>

Resultaatbestemming

Het totale resultaat over 2021 bedraagt €1.730.733. De Beheerder stelt voor het resultaat toe te voegen aan de overige reserves. Over 2021 is een winstuitkering uit exploitatie van €988.562 beschikbaar gesteld ten laste van de overige reserves, hetgeen in lijn is met de rendementsberekeningen uit de Prospectus.

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

Waardeontwikkeling portefeuille in 2021

De ultimo 2021 uitgevoerde taxatie van de marktwaarde van het beleggingsobject komt uit op €35.575.000 hetgeen een waardestijging betekent van 3,7% ten opzichte van de taxatiewaarde ultimo 2020 (€34.310.000).

Vooruitzichten voor 2022

De vastgoedportefeuille van het Fonds is volledig verhuurd. Voor het jaar 2022 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 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	2020
Vlottende activa / Kortlopende schulden	2,43	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.

	2021	2020
Fondsvermogen / Schulden	1,15	1,11

Financieringsbehoeften

Gegeven de current ratio en de solvabiliteit per 31 december 2021 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

Risicomangement

Het Fonds belegt in een viertal particuliere zorgwoningcomplexen van in totaal 63 woonzorgappartementen in Rotterdam en Den Haag en 40 zelfstandige (senioren) appartementen in Lochem. De woonzorgappartementen in de vastgoedportefeuille worden langjarig (gemiddeld 12,5 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 geprognosticeerd en/of een lagere marktwaarde van de Objecten, hetgeen een negatief effect zal hebben op het rendement voor de Participanten.

Marktwaarderisico

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

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, 2 mei 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 Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

2.1 Balans per 31 december 2021

(Voor resultaatbestemming)

Actief	31 december 2021		31 december 2020	
	€	€	€	€
Immateriële vaste activa				
[1] Kosten van oprichting en uitgifte van participaties	<u>1.857.015</u>	1.857.015	<u>2.388.589</u>	2.388.589
Beleggingen				
[2] Terreinen en gebouwen	<u>35.575.000</u>	35.575.000	<u>34.310.000</u>	34.310.000
Vorderingen				
[3] Handelsdebiteuren	90		10.864	
[4] Overige vorderingen	2.285		4.449	
[5] Overlopende activa	<u>3.795</u>	6.170	<u>10.212</u>	25.525
Overige activa				
[6] Liquide middelen	<u>1.353.841</u>	1.353.841		1.389.043
		<u>38.792.026</u>		<u>38.113.157</u>

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

2.1 Balans per 31 december 2021

(Voor resultaatbestemming)

Passief	31 december 2021		31 december 2020	
	€	€	€	€
Fondsvermogen				
Participatiekapitaal	[7]	18.050.000	18.050.000	
Herwaarderingsreserve	[8]	3.268.382	2.143.955	
Wettelijke reserve	[9]	1.857.015	2.388.589	
Overige reserves	[10]	-4.147.810	-5.053.445	
Onverdeeld resultaat	[11]	1.730.733	2.487.050	
		20.758.320		20.016.149
Langlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	[12]	17.475.050	17.542.792	
		17.475.050		17.542.792
Kortlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	[13]	189.895	190.403	
Crediteuren	[14]	38.895	17.603	
Overige schulden	[15]	329.866	345.056	
Overlopende passiva	[16]	-	1.154	
		558.656		554.216
		38.792.026		38.113.157

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

2.2 Winst-en-verliesrekening over 2021

		2021		19-12-2019 t/m 31-12-2020	
		€	€	€	€
Opbrengsten uit beleggingen	[17]				
- in terreinen en gebouwen		1.864.842		1.157.333	
- omzet doorbelaste kosten		25.073		12.540	
			1.889.915		1.169.873
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	[18]				
- in terreinen en gebouwen		1.124.427		2.143.955	
			1.124.427		2.143.955
Som der bedrijfsopbrengsten			3.014.342		3.313.828
Kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten	[19]	25.073		12.540	
Afschrijvingen immateriële vaste activa	[20]	531.574		269.280	
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	[21]	228.904		70.921	
Beheerskosten en rentelasten	[22]	498.058		474.037	
Som der bedrijfslasten			1.283.609		826.778
Resultaat			1.730.733		2.487.050

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

2.3 Kasstroomoverzicht over 2021

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2021		19-12-2019 t/m 31-12-2020	
	€	€	€	€
Bruto-huurontvangsten	1.788.428		1.126.372	
Aankopen van beleggingen	-140.573		-32.166.045	
Uitgaven aan Exploitatie- en Fondskosten	-204.484		12.365	
Uitgaven voor oprichting	-		-2.657.869	
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		1.443.371		-33.685.177
Uitkering Direct Rendement	-988.273		-273.905	
Uitgaven aan Rentekosten (lening)	-		-221.178	
Uitgaven aan Rentekosten (hypothecaire lening)	-397.582		-101.624	
Hypothecaire financiering	-		17.800.000	
Storting inleg Participanten	-		18.050.000	
Aflossing hypothecaire financiering	-90.000		-22.500	
Kosten financiering	-		-155.928	
Rente liquiditeitsreserve	-2.718		-645	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-1.478.573		35.074.220
Netto kasstroom		-35.202		1.389.043
Toelichting op de geldmiddelen				
Liquide middelen per 1 januari 2021/ 19 december 2019		1.389.043		-
Mutatie geldmiddelen		-35.202		1.389.043
Liquide middelen per 31 december		1.353.841		1.389.043

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 boekjaar is 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.

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.

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 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.

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 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.

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.

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

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

Bij de bepaling van deze waarde wordt onder meer rekening gehouden met verschillen tussen 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.

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.

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

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.

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

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

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

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.

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.

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

Lasten in verband met het beheer van beleggingen

Hieronder zijn begrepen de direct aan de beleggingsopbrengsten toerekenbare kosten.

Beheerkosten en rentelasten

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

Afschrijvingen

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

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

In de jaarrekening van het Fonds is een kasstroomoverzicht op basis van de "directe methode" opgenomen, waardoor vergelijkbaarheid ontstaat met de in het Prospectus opgenomen kasstromen. Onderscheid wordt gemaakt tussen kasstromen uit beleggingsactiviteiten en kasstromen uit financieringsactiviteiten.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

2.5 Toelichting op de balans

Actief

Beleggingen

Immateriële vaste activa [1]

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

	<u>2021</u>	<u>2019/2020</u>
	€	€
Investerings	2.657.869	2.657.869
Cumulatieve afschrijvingen	-800.854	-269.280
Boekwaarde per 31 december	<u>1.857.015</u>	<u>2.388.589</u>
Boekwaarde per 1 januari 2021 / 19 december 2019	2.388.589	-
Kosten van oprichting en uitgifte van participaties d.d. 30 juni 2020	-	2.657.869
Afschrijvingen huidig boekjaar	-531.574	-269.280
Boekwaarde per 31 december	<u>1.857.015</u>	<u>2.388.589</u>

De kosten van oprichting en uitgifte van participaties d.d. 30 juni 2020 worden in vijf jaren afgeschreven.

Terreinen en gebouwen [2]

Het verloop van de beleggingen wordt als volgt weergegeven:

	<u>2021</u>	<u>2019/2020</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2021/ 19 december 2019	34.310.000	-
Mutatie:		
Investerings	140.573	32.166.045
Herwaarderingen	1.124.427	2.143.955
Boekwaarde per 31 december	<u>35.575.000</u>	<u>34.310.000</u>

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

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

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 koopprijs van het vastgoed, welke op 19 december 2019 en op 30 juni 2020 is verworven, bedroeg €31.504.851 (kosten koper). De reële waarde (marktwaarde) van beleggingen in terreinen en gebouwen per 31 december 2021 bedraagt €35.575.000 (2020: €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 zullen worden getaxeerd en in de daaropvolgende twee jaar een zogenoemde "desktoptaxatie" (ook wel "markttechnische update" genoemd) zal worden uitgevoerd door de taxateur. Voor de taxatie van de reële waarde ultimo 2021 heeft CBRE Valuation & Advisory Services B.V. een volledige taxatie uitgevoerd.

Taxatiemethode 2021

Voor de taxatie ultimo 2021 is de BAR/NAR-methode gebruikt. De BAR/NAR-methode betreft een kapitalisatiemethode. De ingeschatte bruto markthuur of huurherzieningshuur wordt na aftrek van de ingeschatte exploitatielasten (netto markthuur) gekapitaliseerd tegen een bepaald netto aanvangsrendement (NAR). Vervolgens wordt deze waarde gecorrigeerd voor onder andere leegstandsperiode, verhuurkosten, incentives en overige correcties, alsmede de contante waarde van meer-/minder huur gedurende de looptijd van het contract/de contracten. Deze gecorrigeerde waarde betreft een vrij op naam (v.o.n.) waarde en hier dienen (indien van toepassing) overdrachtsbelasting en overige transactiekosten op in mindering te worden gebracht.

Voor de taxatie zijn de volgende yields gebruikt:

- | | |
|---------------------|------------------------|
| - Disconteringsvoet | tussen 4,20% en 5,00%; |
| - NAR vrij op naam | tussen 3,70% en 4,50%; |
| - Exit yield | tussen 4,20% en 5,00%; |

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

Taxatiemethode 2020

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 €3.268.382 (2020: €2.143.955).

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Handelsdebiteuren [3]		
Debiteuren	<u>90</u>	<u>10.864</u>
Overige vorderingen [4]		
Rekening-courant Stichting Immo Zorgwoningfonds 4	171	645
Nog door te belasten verzekeringen	-	3.804
Nog te ontvangen bedragen	<u>2.114</u>	<u>-</u>
	<u>2.285</u>	<u>4.449</u>
Overlopende activa [5]		
Vooruitbetaalde verzekeringen	<u>3.795</u>	<u>10.212</u>
Liquide middelen [6]		
ING bank	<u>1.353.841</u>	<u>1.389.043</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van het fonds.

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

Passief

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
Fondsvermogen		
Participatiekapitaal	18.050.000	18.050.000
Herwaarderingsreserve	3.268.382	2.143.955
Wettelijke reserve	1.857.015	2.388.589
Overige reserves	-4.147.810	-5.053.445
Onverdeeld resultaat	1.730.733	2.487.050
	<u>20.758.320</u>	<u>20.016.149</u>

Meerjarenoverzicht

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Intrinsieke waarde van het beleggingsfonds einde boekjaar	20.758.320	20.016.149
Aantal participaties einde boekjaar	3.610	3.610
Intrinsieke waarde per participatie einde boekjaar	<u>5.750</u>	<u>5.545</u>

Voorstel bestemming resultaat over 2021

Voorgesteld wordt om het resultaat ad €1.730.733 toe te voegen aan de overige reserves. In 2021 is een winstuitkering van €988.562 beschikbaar gesteld ten laste van de overige reserves. Dit bedrag is in 4 termijnen, in april, juli, oktober 2021 en januari 2022 uitgekeerd.

	<u>2021</u>	<u>2019/2020</u>
	€	€
Participatiekapitaal [7]		
Stand per 1 januari 2021 / 19 december 2019	18.050.000	-
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	<u>18.050.000</u>	<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 1 januari 2021 / 19 december 2019	2.143.955	-
Herwaarderingsreserves	1.124.427	2.143.955
Stand per 31 december	<u>3.268.382</u>	<u>2.143.955</u>

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

	<u>2021</u>	<u>2019/2020</u>
	€	€
Wettelijke reserve [9]		
Stand per 1 januari 2021 / 19 december 2019	2.388.589	-
Dotatie	-	2.657.869
Afschrijving	-531.574	-269.280
Stand per 31 december	<u>1.857.015</u>	<u>2.388.589</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 1 januari 2021 / 19 december 2019	-5.053.445	-
Bestemming resultaat vorig boekjaar	2.487.050	-
Winstuitkering tussenfunders	-	-24.165
Winstuitkeringen participanten	-988.562	-496.736
Mutatie wettelijke reserve	531.574	-2.388.589
Mutatie herwaarderingsreserve	-1.124.427	-2.143.955
Stand per 31 december	<u>-4.147.810</u>	<u>-5.053.445</u>

Toelichting overige reserves

	Uitkeringen aan Participanten	Mutatie reserves	Resultaat	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 juni	-496.736	-4.556.709	-	-5.053.445
Winstuitkeringen	-988.562	-	-	-988.562
Mutatie wettelijke reserve	-	531.574	-	531.574
Mutatie herwaardering	-	-1.124.427	-	-1.124.427
Bestemming resultaat vorig boekjaar	-	-	2.487.050	2.487.050
Stand per 31 december	<u>-1.485.298</u>	<u>-5.149.562</u>	<u>2.487.050</u>	<u>-4.147.810</u>

De uitkeringen aan de Participanten over 2021 bedragen tijdsevenredig 5,5% van het ingebrachte participatiekapitaal op jaarbasis.

	<u>2021</u>	<u>2019/2020</u>
	€	€
Onverdeeld resultaat [11]		
Stand per 1 januari 2021 / 19 december 2019	2.487.050	-
Resultaat boekjaar	1.730.733	2.487.050
Bestemming resultaat vorig boekjaar	-2.487.050	-
Stand per 31 december	<u>1.730.733</u>	<u>2.487.050</u>

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

LANGLOPENDE SCHULDEN

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen [12]		
Hypothecaire lening ABN Amro Bank N.V.	<u>17.475.050</u>	<u>17.542.792</u>
<i>Verloopoverzicht hypothecaire lening ABN Amro Bank N.V.</i>		
Hoofdsom hypothecaire lening	17.800.000	17.800.000
Cum. aflossingen hypothecaire lening	<u>-112.500</u>	<u>-22.500</u>
	17.687.500	17.777.500
Transactiekosten financiering	-155.928	-155.928
Ten laste gebracht van resultaat (cumulatief)	33.478	11.220
Aflossingsverplichting hypothecaire lening	<u>-90.000</u>	<u>-90.000</u>
Langlopend deel per 31 december	<u>17.475.050</u>	<u>17.542.792</u>

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 2021	€ 17.687.500
Resterende looptijd korter dan 1 jaar	€ 90.000
Resterende looptijd 1-5 jaar	€ 360.000
Resterende looptijd langer dan 5 jaar	€ 17.237.500
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 2021 €20.100.271 (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 -0,29% (2020: -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 2021 bedraagt 3,2 (2020: 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 2021 bedraagt 50% (2020: 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>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen [13]		
Te betalen hypotheekrente	99.895	100.403
Aflossingsverplichtingen komend boekjaar	90.000	90.000
	<u>189.895</u>	<u>190.403</u>
Crediteuren [14]		
Crediteuren	<u>38.895</u>	<u>17.603</u>
Overige schulden [15]		
Waarborgsommen	56.178	54.620
Te verwachte afrekening service- en stookkosten	7.766	21.589
Te betalen beheervergoeding	2.193	4.386
Te betalen winstuitkering	247.285	246.996
Te betalen accountantskosten	6.352	12.451
Te betalen taxatiekosten	9.680	4.840
Te betalen creditrente	412	174
	<u>329.866</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>-</u>	<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	1.847.304
tussen de één en vijf jaar	7.389.218
na vijf jaar	10.706.004
	<u>19.942.526</u>

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

2.6 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

	2021	19-12-2019 t/m 31-12-2020
	€	€
Opbrengsten uit beleggingen [17]		
- in terreinen en gebouwen		
Huuropbrengsten	1.778.808	1.136.082
Voorschotten service- en stookkosten	86.034	21.251
	1.864.842	1.157.333
- omzet doorbelaste kosten		
Omzet doorbelaste kosten	25.073	12.540
De opbrengsten zijn volledig gerealiseerd in Nederland.		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen [18]		
- in terreinen en gebouwen		
Herwaardering beleggingen	1.124.427	2.143.955
Kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten [19]		
Doorbelaste kosten	25.073	12.540
Afschrijvingen immateriële vaste activa [20]		
Afschrijvingen kosten van oprichting en uitgifte van participaties	531.574	269.280

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

	19-12-2019 t/m 31-12-2020
2021	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
Prestatievergoeding leegstand en debiteurenrisico	-
Kosten AFM	-
Overige lasten	1.570
228.904	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 2021 een honorarium van €12.705 (2020: €12.451). De accountantskosten hebben uitsluitend betrekking op de controle van de jaarrekening.

Beheerskosten en rentelasten [22]

Beheervergoeding Beheerder inzake vastgoed beheer	37.540
Rente hypothecaire lening	202.027
Rentelasten rekening-courant bank	287
Rente lasten lening	221.178
Amortisatie transactiekosten financiering	11.220
Bankkosten	1.785
74.689	474.037
397.074	498.058
3.192	845
-	22.258

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 1,46% (2020: 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	303.593	=	1,46%
	<hr/>		
Intrinsieke waarde	20.758.320		

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, bedraagt €9.211 (2020: €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 €74.689 (2020: €37.540) en een vaste vergoeding van €2.026 (2020: €1.006) voor het algemeen beheer van het Fonds.

IMMO Zorgwoningfonds 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, 2 mei 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 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 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 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 2021 hadden de bestuurders van het Fonds respectievelijk de Beheerder geen persoonlijke belangen bij beleggingen in het Fonds.

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

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 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 van IMMO Zorgwoningfonds 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 Zorgwoningfonds 4 (FGR) op 31 december 2021 en van het resultaat over 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 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 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.

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 Zorgwoningfonds 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 Zorgwoningfonds 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, 2 mei 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
i: www.hollandimmogroup.nl

