

JAARVERSLAG 2021

IMMO
ZORGWONINGFONDS 5

IMMO
HOLLAND IMMO GROUP

**IMMO ZORGWONINGFONDS 5 (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	14
2.2	Winst-en-verliesrekening over 22 december 2020 t/m 31 december 2021	16
2.3	Kasstroomoverzicht over 22 december 2020 t/m 31 december 2021	17
2.4	Toelichting op de jaarrekening	18
2.5	Toelichting op de balans	27
2.6	Toelichting op de winst-en-verliesrekening	37

3. Overige gegevens

3.1	Fondsvoorwaarden inzake de bestemming van het resultaat	40
3.2	Zeggenschapsrechten	41
3.3	Belangen van bestuurders	41
3.4	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	42

1. BESTUURSVERSLAG

IMMO Zorgwoningfonds 5 (FGR) te Eindhoven

Bestuursverslag

1.1 Profiel

Het Fonds

IMMO Zorgwoningfonds 5 (FGR) (Fonds) is een beleggingsfonds, dat op 22 december 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 de Objecten (2 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 5 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 5 (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 de statutaire directie van Holland Immo Group B.V. 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/Herfinancieringen. 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 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 5 (FGR) te Eindhoven

Boekjaar en jaarcijfers

Het eerste boekjaar loopt van 22 december 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 Zorgwoningfonds 5 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 22 december 2020 is aangegaan als een fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht met zetel te Eindhoven. Het Fonds heeft 3.872 Participaties uitgeven van €5.000 elk. 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 5 (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 5 (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 5 (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 tweetal nieuw te bouwen senioren-/zorgwoningcomplexen in Gorinchem en Bladel met in totaal 112 zelfstandige (senioren/zorg)appartementen met bijbehorende algemene ruimten, buitenruimte en parkeerplaatsen. De totale fondsinvestering bedraagt €37.655.000 conform Prospectus. De (senioren/zorg)appartementen in Gorinchem worden naar verwachting eind juni 2022 opgeleverd, hetgeen eerder is dan geprognosticeerd (was: oktober 2022) en zullen na oplevering individueel verhuurd worden aan de bewoners. Het zorgwoningcomplex in Bladel is op 1 februari 2022 opgeleverd aan de huurder Comfor Wonen B.V., een zorgaanbieder die gespecialiseerd is in huisvesting en 24-uurs zorg in kleinschalige woonzorglocaties voor senioren. Comfor Wonen BV verhuurt de appartementen aan haar cliënten die ook de zorg afnemen. De hoofdhuurovereenkomst met deze zorgaanbieder is een triple-net huurovereenkomst, hetgeen betekent dat de huurder alle eigenaarslasten en (groot)onderhoudskosten van het object, die normaliter voor rekening van de verhuurder (het Fonds) komen, voor zijn rekening neemt.

De vastgoedportefeuille wordt gefinancierd met een hypothecaire lening bij ABN AMRO Bank N.V. met een totale hoofdsom van €18.295.000. Ultimo 2021 is hiervan €9.223.830 opgenomen. De rente op de hypothecaire lening is vastgelegd en bedraagt 1,31% per jaar tot en met 30 juni 2022 en 2,02% per jaar vanaf 1 juli 2022 tot en met 30 september 2028. De expiratedatum van de hypothecaire lening is 1 oktober 2028.

IMMO Zorgwoningfonds 5 (FGR) te Eindhoven

De exploitatie in 2021

Hierna volgt een analyse van de totstandkoming van het exploitatierendement over de periode 22 december 2020 tot en met 31 december 2021 en de vergelijking met de prognose volgens het Prospectus over deze verslagperiode.

Analyse exploitatierendement over 22 december 2020 tot en met 31 december 2021

	<u>Actueel</u>	<u>Prospectus</u>
	€	prognose €
Ontvangsten		
Vergoeding huurderiving	1.095.444	1.095.444
Rente liquiditeitsreserve	-23.150	-
Totaal ontvangsten	<u>1.072.294</u>	<u>1.095.444</u>
Uitgaven		
Rentekosten hypothecaire financiering	22.514	37.559
Zakelijke lasten (OZB, riool, waterschap) en verzekeringen	9.209	64.690
Vergoeding asset management	26.509	26.509
Fondskosten	32.539	38.348
Totaal uitgaven	<u>90.771</u>	<u>167.106</u>
Exploitatieresultaat	<u>981.523</u>	<u>928.338</u>
Exploitatierendement	4,9%	4,7%
Toevoeging uit de liquiditeitsreserve	39.717	90.495
Voor winstuitkering beschikbaar	<u>1.021.240</u>	<u>1.018.833</u>
Direct rendement	5,1%	5,1%

De ontvangen vergoeding voor huurderiving is gelijk aan 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 rentekosten van de hypothecaire financiering zijn lager dan geprognoseerd, omdat het opgenomen bedrag lager is dan geprognoseerd. De zakelijke lasten zijn lager door de lagere gemeentelijke belastingen van beide objecten. Het exploitatieoverzicht sluit met een gerealiseerd resultaat van €981.523, hetgeen hoger is dan de Prospectus prognose (€928.338). Het hieruit resulterende rendement bedraagt 4,9% en ligt daarmee hoger dan de Prospectus prognose (4,7%).

IMMO Zorgwoningfonds 5 (FGR) te Eindhoven

Winstuitkering over 2021

Het over 2021 gerealiseerde exploitatieresultaat bedraagt €981.523. Rekening houdend met een toevoeging uit de liquiditeitsreserve van €39.717 is over 2021 een winstuitkering beschikbaar gesteld van €1.021.240, zijnde €263,75 per participatie van €5.000. Dit komt neer op een direct rendement van 5,1% op jaarbasis, hetgeen hoger is dan de Prospectus prognose (5,2%). 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	981.523
Afschrijving transactiekosten financiering	-45.971
Aanpassing spreiding huurderingsvergoeding conform Prospectus prognose	120.499
Afschrijving kosten van oprichting en uitgifte van participaties	-586.107
	<hr/>
	-511.579
	<hr/>
Resultaat volgens de winst-en-verliesrekening	<u>469.944</u>

Resultaatbestemming

Het totale resultaat uit de winst-en-verliesrekening over 2021 bedraagt €469.944. De Beheerder stelt voor dit resultaat toe te voegen aan de overige reserves. Over 2021 is een winstuitkering van €1.021.240 beschikbaar gesteld ten laste van de overige reserves.

Vooruitzichten voor 2022

De vastgoedportefeuille van het Fonds wordt na oplevering volledig verhuurd aan particuliere huurders. 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.

IMMO Zorgwoningfonds 5 (FGR) te Eindhoven

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	<u>2021</u>
Vlottende activa / Kortlopende schulden	<u><u>0,61</u></u>

Solvabiliteit

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

	<u>2021</u>
Fondsvermogen / Schulden	<u><u>1,64</u></u>

Risico's

Risicomanagement

Het Fonds belegt in een tweetal senioren-/zorgwoningcomplexen in Gorinchem en Bladel. Het object in Gorinchem wordt naar verwachting opgeleverd in juni 2022. Het object in Bladel is op 1 februari 2022 opgeleverd aan de huurder. De objecten worden na ingebruikname verhuurd aan individuele huurders. Het risico bestaat dat, indien om welke reden dan ook een huurovereenkomst later zal ingaan dan de oplevering danwel 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.

IMMO Zorgwoningfonds 5 (FGR) te Eindhoven

Marktwaaarderisico

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

Financiële instrumenten

Algemeen

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

Kredietrisico

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

Renterisico

Het risico op (tussentijdse) rentefluctuaties is tot oktober 2028 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 renteverplichtingen en de overige kortlopende financiële verplichtingen.

IMMO Zorgwoningfonds 5 (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 5 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 5 (FGR) te Eindhoven

2.1 Balans per 31 december 2021

(Voor resultaatbestemming)

Actief	31 december 2021	
	€	€
Immateriële vaste activa	[1]	
Kosten van oprichting en uitgifte van participaties	<u>2.266.283</u>	2.266.283
Beleggingen	[2]	
Beleggingen in ontwikkeling	<u>26.469.842</u>	26.469.842
Vorderingen	[3]	
Overige vorderingen	34.478	
Overlopende activa	<u>1.028</u>	35.506
Overige activa	[4]	
Liquide middelen	<u>1.525.008</u>	1.525.008
		<u><u>30.296.639</u></u>

IMMO Zorgwoningfonds 5 (FGR) te Eindhoven

2.1 Balans per 31 december 2021

(Voor resultaatbestemming)

Passief	31 december 2021	
	€	€
Fondsvermogen	[5]	
Participatiekapitaal	19.360.000	
Wettelijke reserve	2.266.283	
Overige reserves	-3.287.523	
Onverdeeld resultaat	469.944	
		18.808.704
Langlopende schulden	[6]	
Schulden aan kredietinstellingen	8.921.240	
		8.921.240
Kortlopende schulden	[7]	
Schulden aan kredietinstellingen	17.159	
Crediteuren	1.607.715	
Overige schulden	410.629	
Overlopende passiva	531.192	
		2.566.695
		30.296.639

IMMO Zorgwoningfonds 5 (FGR) te Eindhoven

2.2 Winst-en-verliesrekening over 22 december 2020 t/m 31 december 2021

	<u>22-12-2020 t/m 31-12-2021</u>	
	<u>€</u>	<u>€</u>
Opbrengsten uit beleggingen	[8]	
- in terreinen en gebouwen	<u>1.215.943</u>	1.215.943
Som der bedrijfsopbrengsten		<u>1.215.943</u>
Afschrijvingen immateriële vaste activa	[9]	586.107
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	[10]	39.474
Beheerskosten en rentelasten	[11]	<u>120.418</u>
Som der bedrijfslasten		745.999
Resultaat		<u><u>469.944</u></u>

IMMO Zorgwoningfonds 5 (FGR) te Eindhoven

2.3 Kasstroomoverzicht over 22 december 2020 t/m 31 december 2021

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	<u>22-12-2020 t/m 31-12-2021</u>	
	€	€
Bruto-huurontvangsten	1.747.135	
Aankopen van beleggingen	-24.715.741	
Uitgaven aan exploitatie- en fondskosten	-90.461	
Uitgaven voor oprichting	<u>-2.852.390</u>	
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		-25.911.457
Uitkering direct rendement	-772.464	
Uitgaven aan rentelasten	-26.340	
Storting inleg participanten	19.360.000	
Opname hypothecaire lening	9.223.830	
Uitgaven transactiekosten hypothecaire lening	<u>-348.561</u>	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		27.436.465
Netto kasstroom		<u>1.525.008</u>
Toelichting op de geldmiddelen		
Liquide middelen per 22 december 2020		-
Mutatie geldmiddelen		<u>1.525.008</u>
Liquide middelen per 31 december 2021	[4]	<u>1.525.008</u>

IMMO Zorgwoningfonds 5 (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 5 (FGR)', is met ingang van 22 december 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 de objecten, 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 22 december 2020. Het eerste boekjaar liep van 22 december 2020 tot en met 31 december 2021. Vanaf 2022 is het boekjaar gelijk aan een kalenderjaar.

Belegging

De belegging betreft een tweetal nieuw te bouwen senioren-/zorgwoningcomplexen, gelegen in Gorinchem en Bladel, van in totaal 112 zelfstandige (senioren/zorg)appartementen met bijbehorende algemene ruimten, buitenruimte en parkeerplaatsen. Het complex in Bladel is op 1 februari 2022 opgeleverd aan de huurder en het complex in Gorinchem zal naar verwachting in juni 2022 worden opgeleverd.

IMMO Zorgwoningfonds 5 (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 5, 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 5, 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 5 (FGR) te Eindhoven

Stichting

Stichting IMMO Zorgwoningfonds 5 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.

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

IMMO Zorgwoningfonds 5 (FGR) te Eindhoven

Participatiekapitaal

Het Fonds heeft op 22 december 2020 3.872 Participaties uitgegeven tegen een uitgifteprijs van €5.000 per participatie. Participaties luiden op naam. Er zijn geen participatiebewijzen uitgegeven. Het participatiekapitaal bedraagt derhalve in totaal €19.360.000. 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 5 (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.

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.

IMMO Zorgwoningfonds 5 (FGR) te Eindhoven

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.

Verstreckte leningen en overige vorderingen

Verstreckte 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.

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.

IMMO Zorgwoningfonds 5 (FGR) te Eindhoven

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

De vastgoedobjecten van het fonds worden gedurende de ontwikkeling gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs plus bijkomende kosten, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing, bijzondere waardeverminderingen. Aangezien de objecten per 31 december 2021 nog in ontwikkeling zijn, vindt er nog geen afschrijving plaats. Na oplevering worden de vastgoedobjecten gewaardeerd op reële waarde (marktwaarde). Onder reële waarde wordt in dit verband verstaan: de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat, conditie: "kosten koper" bij verkoop aan ter zake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk van elkaar zijn.

Winsten en verliezen die voortvloeien uit de verkoop van beleggingen 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.

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.

IMMO Zorgwoningfonds 5 (FGR) te Eindhoven

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 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.

Lasten in verband met het beheer van beleggingen

Hieronder zijn begrepen de direct aan de beleggingsopbrengsten toerekenbare kosten.

Beheerkosten en rentelasten

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

Afschrijvingen

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

IMMO Zorgwoningfonds 5 (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. Kasstromen uit afgeleide financiële instrumenten die worden verantwoord als kostprijs hedge worden in dezelfde categorie ingedeeld als de kasstromen uit de afgedekte balansposten.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

IMMO Zorgwoningfonds 5 (FGR) te Eindhoven

2.5 Toelichting op de balans

ACTIEF

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA [1]

Kosten van oprichting en uitgifte van participaties

Het verloop van de kosten van oprichting en uitgifte van participaties wordt als volgt weergegeven:

	22-12-2020
	t/m
	31-12-2021
	€
Aanschafwaarde	-
Cumulatieve afschrijvingen	-
Boekwaarde per 22 december 2020	-
Investeringsen	2.852.390
Afschrijvingen	-586.107
Mutaties boekjaar	2.266.283
Aanschafwaarde	2.852.390
Cumulatieve afschrijvingen	-586.107
Boekwaarde per 31 december 2021	2.266.283

De geactiveerde kosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

- structureringsvergoeding	1.740.490
- due diligence- en onderzoekskosten	68.384
- marketingkosten	231.270
- selectie- en acquisitiekosten	614.290
- oprichtingskosten	12.100
- bouwbegeleidingskosten	133.100
- eerste verhuurkosten	52.756
	2.852.390

IMMO Zorgwoningfonds 5 (FGR) te Eindhoven

BELEGGINGEN [2]

Beleggingen in ontwikkeling

Het verloop van de beleggingen wordt als volgt weergegeven:

	Beleggingen in ontwikkeling
	€
Boekwaarde per 22 december 2020	-
Investerings	26.469.842
Boekwaarde per 31 december 2021	<u>26.469.842</u>

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

De taxaties, ten behoeve van de aankoop, zijn uitgevoerd door CBRE Valuation & Advisory Services B.V. te Amsterdam en voldoen aan de richtlijnen van de actuele RICS Taxatiestandaarden inclusief de "International Valuation Standards" en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. De taxaties zijn een volledige taxaties.

IMMO Zorgwoningfonds 5 belegt in de volgende objecten:

Hoog Dalem te Gorinchem

Dit betreft een nieuwbouwproject van 84 zelfstandige seniorenappartementen en bijbehorende ruimten. De bouw is gestart in januari 2021 en zal naar verwachting afgerond worden in juni 2022. De totale investering, bestaande uit de aanschafwaarde van de grond en bouwkosten, betreft eind 2021 €20.209.680. Middels een taxatie op 17 februari 2020 is de marktwaarde k.k. na oplevering bepaald op €27.705.000 (marktwaarde v.o.n. €27.982.507).

Bij de taxatie wordt de Discounted Cash Flowmethode (DCF-methode) gehanteerd. In deze methodiek worden de verwachte toekomstige kasstromen, maar ook te verwachten toekomstige leegstand weergegeven in een kasstroommodel. Aan het einde van de beschouwingsperiode wordt een 'eindwaarde' bepaald tegen de exit yield (4,9%). Alle kasstromen en de eindwaarde worden contant gemaakt naar de peildatum tegen de disconteringsvoet (4,65%) en bij elkaar opgeteld om te komen tot de marktwaarde vrij op naam. De marktwaarde wordt berekend door op de waarde vrij op naam overdrachtsbelasting en aankoopkosten in mindering te brengen.

De Bleijenhoek te Bladel

Dit betreft een herontwikkeling van een voormalige kantoorlocatie naar 28 zelfstandige zorgappartementen en bijbehorende ruimten. De herontwikkeling is gestart in januari 2021 en 1 februari 2022 aan de huurder Comfor Wonen BV opgeleverd. De totale investering, bestaande uit de aanschafwaarde van de grond en opstellen en herontwikkelingskosten, betreft €6.106.826. Middels een taxatie op 26 augustus 2020 is de marktwaarde k.k. na oplevering bepaald op €6.370.000 (marktwaarde v.o.n. €6.813.404).

IMMO Zorgwoningfonds 5 (FGR) te Eindhoven

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

- Hardcore-rendement: het hardcorerendement wordt gebruikt om de veronderstelde meest zekere netto inkomsten te kapitaliseren, dit is ofwel de netto huurwaarde (bij een overhuursituatie) ofwel de netto huurinkomsten (bij een onderhuursituatie). Deze inkomstenstroom wordt in eeuwigheid gekapitaliseerd. Voor de taxatie ultimo boekjaar bedraagt deze 4,8%;
- Top Slice-rendement: wanneer een huurovereenkomst is oververhuurd, oftewel de huurinkomsten zijn hoger dan de door taxateur bepaalde huurwaarde, wordt de netto contante waarde van de overhuur (huurinkomsten minus huurwaarde) berekend tegen het top slice-rendement. Voor de taxatie ultimo boekjaar bedraagt deze tussen 4,8%;
- Layer-rendement: wanneer een huurovereenkomst is onderverhuurd, oftewel de huurinkomsten zijn lager dan de door taxateur bepaalde huurwaarde, dan worden de toekomstige ingeschatte huurinkomsten (huurwaarde minus huurinkomsten) in de toekomst gekapitaliseerd tegen het layer-rendement. Vervolgens wordt de contante waarde van de toekomstige waarde berekend tegen het layer-rendement. Voor de taxatie ultimo boekjaar bedraagt deze 4,8%.

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

VLOTTENDE ACTIVA

VORDERINGEN [3]

	<u>31-12-2021</u>
	€
Overige vorderingen	
Rekening-courant vordering Stichting IMMO Zorgwoningfonds 5	101
Door te belasten kosten	<u>34.377</u>
	<u><u>34.478</u></u>
Overlopende activa	
Vooruitbetaalde verzekeringen	<u><u>1.028</u></u>

IMMO Zorgwoningfonds 5 (FGR) te Eindhoven

OVERIGE ACTIVA [4]

31-12-2021

€

Liquide middelen

ABN AMRO Bank

1.525.008

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van het fonds.

IMMO Zorgwoningfonds 5 (FGR) te Eindhoven

PASSIEF

	<u>31-12-2021</u>
FONDSVERMOGEN [5]	€
Participatiekapitaal	19.360.000
Wettelijke reserve	2.266.283
Overige reserves	-3.287.523
Onverdeeld resultaat	469.944
	<u>18.808.704</u>

Meerjarenoverzicht

	<u>2021</u>
	€
Intrinsieke waarde van het beleggingsfonds einde boekjaar	18.808.704
Aantal participaties einde boekjaar	3.872
Intrinsieke waarde per participatie einde boekjaar	<u>4.858</u>

Voorstel bestemming resultaat over per de periode 22 december 2020 t/m 31 december 2021

Voorgesteld wordt om het resultaat ad €469.944 toe te voegen aan de overige reserves. In het boekjaar is een winstuitkering van €1.021.240 beschikbaar gesteld ten laste van de overige reserves. Dit bedrag is in 4 termijnen, in april, juli, oktober 2021 en januari 2022 uitgekeerd.

	<u>22-12-2020</u>
	<u>t/m</u>
	<u>31-12-2021</u>
	€
Participatiekapitaal	
Stand per 22 december 2020	-
Uitgifte participaties	19.360.000
Stand per 31 december 2021	<u>19.360.000</u>

Het participatiekapitaal van de Participanten bestaat sinds de oprichting van het Fonds uit 3.872 Participaties van €5.000 elk.

IMMO Zorgwoningfonds 5 (FGR) te Eindhoven

22-12-2020

t/m

31-12-2021

€

Wettelijke reserve

Stand per 22 december 2020

Dotatie

Onttrekking

Stand per 31 december 2021

-

2.852.390

-586.107

2.266.283

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

Overige reserves

Stand per 22 december 2020

Winstuitkeringen

Mutatie wettelijke reserve

Stand per 31 december 2021

-

-1.021.240

-2.266.283

-3.287.523

De uitkeringen aan de Participanten over 2021 bedragen tijdsevenredig 5,1% van het ingebrachte participatiekapitaal op jaarbasis.

Onverdeeld resultaat

Stand per 22 december 2020

Resultaat boekjaar

Stand per 31 december 2021

-

469.944

469.944

LANGLOPENDE SCHULDEN [6]

31-12-2021

€

Schulden aan kredietinstellingen

Hypothecaire lening ABN AMRO Bank N.V.

8.921.240

IMMO Zorgwoningfonds 5 (FGR) te Eindhoven

	22-12-2020 t/m 31-12-2021
	€
<i>Verloopoverzicht hypothecaire lening ABN AMRO Bank N.V.</i>	
Hoofdsom hypothecaire lening	18.295.000
Niet opgenomen deel	-9.071.170
Opgenomen deel	9.223.830
Transactiekosten financiering	-348.561
Ten laste gebracht van resultaat (cumulatief)	45.971
Langlopend deel per 31 december	<u>8.921.240</u>

Specificatie hypothecaire lening

	ABN AMRO Bank N.V.
	€
Overeenkomst van geldlening	
Oorspronkelijke hoofdsom	18.295.000
Restant hoofdsom per 31 december 2021	18.295.000
Resterende looptijd korter dan 1 jaar	-
Resterende looptijd 1-5 jaar	-
Resterende looptijd langer dan 5 jaar	18.295.000
Rente percentage	1,99%
Expiratiedatum	1-10-2028

De lening is aflossingsvrij en wordt in één keer op 1 oktober 2018 (expiratedatum) afgelost.

Het overeengekomen rentepercentage is op basis van 360 dagen. Een herrekening van dit rentepercentage naar 365 dagen komt uit op 2,02%. Tot 1 juli 2022 geldt een rentekorting van 0,70% waardoor het rentepercentage 1,29% bedraagt (1,31% op basis van 365 dagen). Over het niet opgenomen deel van de financiering is een rentefixatieprovisie verschuldigd van 0,10% per maand.

De marktwaarde van de lening is de waarde van de lening, waarbij de toekomstige rente- en aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. De marktwaarde per 31 december 2021 bedraagt €20.824.158. De marktwaarde is berekend op basis van een disconteringsvoet van -0,26. Deze disconteringsvoet is bepaald op basis van de gemiddelde "Overnight Index Swap Curve" voor de resterende looptijd van de lening.

IMMO Zorgwoningfonds 5 (FGR) te Eindhoven

Financiële convenanten

DSCR covenant

De debt service capacity ratio (DSCR) moet altijd minimaal 3 zijn.

De bank berekent de debt service capacity ratio als volgt:

- het totaal van de jaarlijkse huurinkomsten zonder 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 en reguliere terugbetalingsverplichtingen.

De DSCR ultimo 2021 bedraagt 51,1.

LTV covenant

De loan-to-value ratio (LTV) mag nooit groter zijn dan 60%. De loan-to-value ratio wordt berekend door de uitstaande hypothecaire lening te delen door de marktwaarde kosten koper van het registergoed. De LTV voor 2021 bedraagt 34,8%.

Zekerheden

- een bankhypotheek, 1e in rang, van €18.295.000, plus 40% voor rente en kosten. Deze hypotheek is gevestigd op de terreinen en gebouwen van het Fonds;

- een pandrecht op vorderingen en rechten uit gesloten en nog te sluiten huurovereenkomsten en de aannemingsovereenkomsten van het project;

- een pandrecht op de (geld)vorderingen van het Fonds.

KORTLOPENDE SCHULDEN [7]

	<u>31-12-2021</u>
	€
Schulden aan kredietinstellingen	
Te betalen rente hypothecaire lening	<u>17.159</u>
Crediteuren	
Crediteuren	6.950
Crediteuren investeringen	<u>1.600.765</u>
	<u>1.607.715</u>
Overige schulden	
Nog te betalen winstuitkering	248.776
Nog te betalen accountantskosten	6.352
Nog te betalen rente rekening-courant bank	2.165
Nog te betalen investering object Bladel	<u>153.336</u>
	<u>410.629</u>

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

IMMO Zorgwoningfonds 5 (FGR) te Eindhoven

31-12-2021

€

Overlopende passiva

Vooruitontvangen vergoeding huurdering

531.192

De overlopende passiva hebben een resterende looptijd van ten hoogste één jaar.

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 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 vooruit gefactureerd.

- 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 vooruit gefactureerd.

- Renterisico

IMMO Zorgwoningfonds 5 (FGR) te Eindhoven

Het risico op (tussentijdse) rentefluctuaties is tot oktober 2028 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 renteverplichtingen en de overige kortlopende financiële verplichtingen.

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen en belangrijke financiële verplichtingen

Investeringsverplichting object Gorinchem

Voor de bouw van het object in Gorinchem is met de aannemer een totale investeringsverplichting aangegaan van €20.009.562, waarvan per 31 december 2021 reeds €12.906.167 gerealiseerd is.

IMMO Zorgwoningfonds 5 (FGR) te Eindhoven

2.6 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

22-12-2020

t/m

31-12-2021

€

Opbrengsten uit beleggingen [8]

- in terreinen en gebouwen

Vergoeding huurderiving

1.215.943

De opbrengsten zijn volledig gerealiseerd in Nederland.

Afschrijvingen immateriële vaste activa [9]

Kosten van oprichting en uitgifte van participaties

586.107

Lasten in verband met het beheer van beleggingen [10]

Onroerende zaakbelasting / gemeentelijke heffingen

5.595

Accountantskosten

12.705

Kosten externe toezichthouder / Bewaarder (AIFMD)

9.075

Verzekeringen

3.614

Aandeel in de kosten van Stichting Bewaarder

2.503

Vergoeding Fondsbeheer

2.055

Kosten AFM

1.497

Overige lasten

2.430

39.474

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. De accountantskosten hebben uitsluitend betrekking op de controle van de jaarrekening.

Beheerskosten en rentelasten [11]

Beheervergoeding Beheerder inzake vastgoed beheer

26.509

Rente hypothecaire lening

22.514

Amortisatie transactiekosten financiering

45.971

Bankkosten

2.274

Rentelasten rekening-courant bank

23.150

120.418

IMMO Zorgwoningfonds 5 (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 0,35%.

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	65.983	=	0,35%
	<hr/>		
Intrinsieke waarde	18.808.704		

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 €9.075.

Personeel

IMMO Zorgwoningfonds 5 (FGR) heeft geen personeel in dienst.

De bij het Fonds betrokken medewerkers zijn door de Beheerder ingeleend van Holland Immo Group B.V. Het beloningsbeleid met betrekking tot de bij het Fonds betrokken medewerkers wordt vastgesteld door Holland Immo Group B.V. Beloningen voor beleidsbepalende medewerkers zijn niet afhankelijk van behaalde resultaten van het Fonds. De hiermee gemoeide personeelskosten maken geen deel uit van de grondslag van de beheervergoeding welke de Beheerder aan het Fonds in rekening brengt.

Transacties met gelieerde partijen

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

Bezoldiging Beheerder: gedurende de verslagperiode heeft de Beheerder van het Fonds een beheervergoeding van 2,4% van de Bruto-huuropbrengsten ontvangen ad €26.509 en een vaste vergoeding ad €2.055 voor het beheer van het Fonds die jaarlijks geïndexeerd wordt.

IMMO Zorgwoningfonds 5 (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 5 (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);
- b. 2,4% (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 de Objecten (volledig) zijn 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 verjaren door verloop van vijf (5) jaar.

IMMO Zorgwoningfonds 5 (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 5 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 5 (FGR) te Eindhoven

3.4 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de participanten van IMMO Zorgwoningfonds 5 (FGR)

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 van IMMO Zorgwoningfonds 5 (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 5 (FGR) op 31 december 2021 en van het resultaat over de periode 22 december 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 22 december 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 Zorgwoningfonds 5 (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 5 (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 5 (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

