

JAARVERSLAG 2022

IMMO
ZORGWONINGFONDS 4



IMMO ZORGWONINGFONDS 4 (FGR)
EINDHOVEN

Jaarverslag 2022

INHOUDSOPGAVE

Pagina

1. Verslag van de beheerder

1.1	Profiel	3
1.2	Verslag van de beheerder	6

2. Jaarrekening

2.1	Balans per 31 december 2022	16
2.2	Winst-en-verliesrekening over 2022	18
2.3	Kasstroomoverzicht over 2022	19
2.4	Toelichting op de jaarrekening	20
2.5	Toelichting op de balans	30
2.6	Toelichting op de winst-en-verliesrekening	39

3. Overige gegevens

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

1. VERSLAG VAN DE BEHEERDER

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

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 drs. P. Helfrich MSRE en mr. G. Hupkens. 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 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 kapitaalinbreng in het Fonds. Als gevolg daarvan worden de door het Fonds behaalde resultaten niet bij het Fonds zelf, maar rechtstreeks bij de Participanten in de heffing van inkomstenbelasting of vennootschapsbelasting betrokken.

Kenmerken van het Fonds

IMMO Zorgwoningfonds 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 van de tussenfunding 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.

1.2 Verslag van de beheerder

Algemeen

De economische ontwikkelingen in 2022 en vooruitzichten voor 2023 (bron DNB, december 2022)

Het jaar 2022 werd gekenmerkt door een sterke dynamiek. In 2022 werden na een harde lockdown de coronamaatregelen langzaam versoepeld en uiteindelijk vervielen de laatste maatregelen in maart van het jaar. Na een sterke groei in de eerste helft van het jaar is deze groei, onder invloed van de hoge inflatie, volatiliteit op de kapitaalmarktrente en de lagere groei van de wereldhandel als gevolg van de oorlog in Oekraïne, in de tweede helft van 2022 omgeslagen naar een beperkte krimp. De totale groei van het bruto binnenlands product over 2022 komt uit op circa 4,2%.

Schaarste en stijgende prijzen blijven Nederland en belangrijke handelspartners teisteren, terwijl de overheid de economie juist wil stimuleren. Door deze situatie is de verwachting dat de Nederlandse economie in 2023 met slechts 0,8% groeit.

De inflatie heeft in 2022 naar verwachting haar piek bereikt. In het laatste kwartaal van 2022 is de inflatie namelijk al iets teruggelopen, maar dat kon niet voorkomen dat de gemiddelde inflatie over heel 2022 is geëindigd op 9,97%, gevolgd door een verwachte inflatie van 4,2% in 2023. Dit betekent dat consumentenprijzen hoog blijven en naar verwachting ook relatief hard doorstijgen. Door het instellen van een energieprijzplafond komt die prijsstijging niet meer door het duurder worden van energie thuis, maar door prijsstijgingen van andere producten en diensten zoals de dagelijkse boodschappen. Vanaf de tweede helft van 2022 is al zichtbaar dat de consumentenprijzen buiten energie om sterk stijgen.

De werkloosheid is eind 2022 opgelopen naar 3,6%, maar blijft relatief laag. In april 2022 bereikte de werkloosheid een laagterecord van 3,2%. In oktober 2022 is de werkloosheid toegenomen tot 3,7%. Omdat het aantal werkzoekenden harder stijgt dan het aantal banen is de verwachting dat de werkloosheid de komende twee jaar verder oploopt en in 2023 uitkomt op gemiddeld 4,2%. De groeivertraging van de economie draagt hier aan bij. Toch blijft de werkloosheid komende jaren naar verwachting ruim onder het langjarig gemiddelde van 4,5% tot 5%. Desondanks blijft het voor werkgevers uitdagend om voldoende mensen te vinden. Nederland vergrijst de komende twee decennia in een ongekend tempo. Temeer omdat de collectieve sector, vooral de zorg, sterk zal groeien en dus meer dan nu met bedrijven zal concurreren om personeel.

Voor de consumptie is de verwachting dat een kleine plus zal omslaan in een krimp. Voor 2023 is de verwachting dat de consumentenbestedingen 0,2% lager uitvallen dan in 2022. Steeds meer Nederlanders hebben te maken met een hogere energierekening en naarmate de hoge energiekosten doorwerken in de prijzen van andere consumentengoederen en -diensten, neemt de kloof tussen de cao-lonen en de prijzen van niet-energie gerelateerde producten steeds sterker toe, wat de koopkracht van huishoudens verder ondermijnt. Een belangrijk tegenwicht is dat de arbeidsparticipatie op een zeer hoog niveau ligt. Dat kan een impuls geven aan de koopbereidheid.

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

Ook het bedrijfsleven is voorzichtig. In 2022 groeide de bedrijfsinvesteringen met 5% ten opzichte van 2021, maar voor 2023 wordt uitgegaan van 0,8% krimp. Hoge energieprijzen hebben niet alleen een negatieve impact op de koopkracht van consumenten, maar ook op die van de bedrijven.

De Nederlandse zorgwoningmarkt 2022

Ondanks de uitdagingen in de vastgoedmarkt komt het transactievolume zorgvastgoed in 2022 met ruim 1,3 miljard euro voor het vierde achtereenvolgende jaar boven de 1 miljard euro uit, blijkt uit onderzoek van Capital Value. Veruit het grootste deel van het transactievolume betreft zorgwoningen (88%), eerste- en tweedelijnszorgvastgoed beslaan het overige.

Nederlandse beleggers namen met 71% het grootste deel van het transactievolume zorgvastgoed voor hun rekening. Institutionele beleggers weten de zorgvastgoedmarkt ook steeds beter te vinden en hebben in 2022 voor 482 miljoen euro, 85% meer dan in 2021, in de Nederlandse zorgvastgoedmarkt geïnvesteerd.

Ondanks het stabiele transactievolume over de laatste jaren is het aantal transacties de afgelopen twee jaar gedaald met 20%. Dit was voornamelijk tegen het einde van 2022 zichtbaar; in het vierde kwartaal van 2022 werden in totaal 20 transacties gerealiseerd ten opzichte van 40 in 2021 en 71 in 2020 (Bron Capital Value, Record aan investeringen in zorgvastgoed in 2022).

Verwachtingen 2023

Tot 2040 neemt het aantal inwoners toe tot circa 17,8 miljoen. Pas na 2040 wordt een stabilisatie of afname van de Nederlandse bevolking verwacht. Een van de belangrijkste demografische ontwikkelingen is de toenemende (dubbele) vergrijzing. Bij dubbele vergrijzing neemt de vergrijzing op twee manieren toe. In de eerste plaats vormt de groep senioren een relatief groter aandeel van de bevolking door onder andere de babyboom na de Tweede Wereldoorlog én in de tweede plaats worden senioren steeds ouder. In 2040 zal het aandeel 65-plussers circa 26% van de bevolking bedragen, waarbij een derde ouder is dan 80 jaar (CBS, kernprognose 2016-2060). In de komende dertig jaar zal het aantal ouderen ongeveer verdubbelen.

De vraag naar geschikt (woon)zorgvastgoed blijft hoog door de 'dubbele' vergrijzing en het daarmee samenhangende groeiende aantal zorgbehoevenden en de veranderende zorgvraag (hogere zorgindicaties en meer intensieve verzorging en verpleging). Concreet betekent dit dat tot 2050 een op de drie van de benodigde nieuwe woningen geschikt moet zijn voor ouderen(zorg) – circa 435.000 van de 9,2 miljoen (Bron CBRE, Sector Special Zorgvastgoed 2022). Dit is een uitdagende opgave aangezien de woningbouwproductie stukt, erkent ook de overheid inmiddels.

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

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 2022 ad €17.597.500. 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 2022

Hierna volgt een analyse van de totstandkoming van het exploitatierendement over 2022 en de vergelijking met de prognose volgens het Prospectus over deze verslagperiode.

	Actueel	Prospectus prognose
	€	€
Ontvangsten		
Bruto-huurontvangsten	1.872.076	1.837.904
Mutatieleegstand en debiteurenrisico	-12.514	-27.387
Prestatievergoeding property management	-2.912	-
Rente liquiditeitsreserve	-3.317	-
Totaal ontvangsten	1.853.333	1.810.517
Uitgaven		
Rentekosten hypothecaire financiering	395.058	395.599
Groot-/casco- en dagelijks onderhoud	171.596	171.596
Zakelijke lasten (OZB, riool, waterschap) en verzekeringen	41.988	64.135
Vergoeding property management	21.190	31.531
Vergoeding asset management	56.252	55.508
Fondskosten	40.578	50.008
Totaal uitgaven	726.662	768.377
Exploitatieresultaat	1.126.671	1.042.140
Exploitatierendement	6,2%	5,8%
Aflossing hypothecaire financiering	-90.000	-90.000
Toevoeging aan resp. uit de liquiditeitsreserve	-25.871	35.883
Voor uitkering beschikbaar	1.010.800	988.023
Direct rendement	5,6%	5,5%

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

De bruto-huurontvangsten zijn met €1.872.076 hoger dan de prospectus prognose door hogere huurprijsindexeringen dan geprognosticeerd (2,0%). Voor de objecten in Den Haag en Rotterdam is per 1 december 2022 de huurprijsindexering gecorrigeerd naar 4,5% conform het nieuwe huurprijsindexeringsbeleid 2022 (indexatie was 6,2% per 1 juni 2022 voor het object in Rotterdam en 9,7% per 1 juli 2022 voor het object in Den Haag). Contractueel is de property manager, naast de reguliere vergoeding, gerechtigd tot een prestatievergoeding die afhankelijk is van de mutatieleegstand en het debiteurenrisico en bedraagt €2.912. 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 fondskosten liggen onder de prospectus prognose door de lagere taxatiekosten aangezien in 2022 alleen markttechnische updates zijn uitgevoerd in plaats van volledige taxaties. De overige uitgaven zijn in lijn met de prospectus prognose. Het hieruit resulterende exploitatierendement van 6,2% is hoger dan de prospectus prognose over deze verslagperiode (5,8%).

Uitkering over 2022

Het over 2022 gerealiseerde exploitatieresultaat bedraagt €1.126.671. Rekening houdend met de reguliere aflossing van de hypothecaire financiering ad €90.000 bedraagt het voor uitkering beschikbare resultaat €1.036.671. Na toevoeging aan de liquiditeitsreserve van €25.871 is over 2022 een uitkering beschikbaar gesteld van €1.010.800, zijnde €280 per participatie van €5.000. Dit komt neer op een direct rendement van 5,6% op jaarbasis, hetgeen hoger is dan de prospectus prognose (5,5%). De uitkering is in 4 termijnen uitbetaald, te weten in april, juli en oktober 2022 alsmede in januari 2023.

Aansluiting exploitatieresultaat 2022 met de winst-en-verliesrekening in de jaarrekening 2022

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

Exploitatieresultaat	1.126.671
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-1.259.404
Afschrijving van bij oprichting geactiveerde fondsinvesteringen	-531.574
Afschrijving transactiekosten financiering	-22.258
Lagere onderhoudskosten dan voorzien in het exploitatieresultaat	130.413
	-1.685.730
Resultaat volgens de winst-en-verliesrekening	-559.059

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

Resultaatbestemming

Het totale resultaat over 2022 bedraagt -€559.059. De Beheerder stelt voor het resultaat te onttrekken aan de overige reserves. Over 2022 is een uitkering uit exploitatie van €1.010.800 beschikbaar gesteld ten laste van de overige reserves, hetgeen hoger is dan de rendementsberekeningen uit de Prospectus.

Waardeontwikkeling portefeuille in 2022

De ultimo 2022 uitgevoerde taxatie van de marktwaarde van het beleggingsobject komt uit op €34.385.000 hetgeen een waardedaling betekent van 3,3% ten opzichte van de taxatiewaarde ultimo 2021 (€35.575.000).

Vooruitzichten voor 2023

De vastgoedportefeuille van het Fonds is volledig verhuurd. Voor het jaar 2023 verwachten wij geen additionele financiering nodig te hebben en geen additionele investeringen te doen.

Gelet op de huidige onzekerheid over de gevolgen van de Rusland/Oekraïne crisis kan geen uitspraak worden gedaan over de resultaatsontwikkeling van het Fonds in 2023 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 2022

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	2022	2021
Vlottende activa / Kortlopende schulden	2,66	2,43

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.

	2022	2021
Fondsvermogen / Schulden	1,07	1,15

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

Financieringsbehoeften

Gegeven de current ratio en de solvabiliteit per 31 december 2022 is er geen behoefte om extra te financieren. Tevens zijn er geen voornemens voor investeringen waarvoor additionele financiering benodigd is.

Meerjarenoverzicht resultaat

	2022	2021	2019/2020
	€	€	€
Opbrengsten uit beleggingen	1.967.930	1.889.915	1.169.873
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-1.259.404	1.124.427	2.143.955
Som der bedrijfsopbrengsten	708.526	3.014.342	3.313.828
Som der bedrijfskosten	-1.267.585	-1.283.609	-826.778
Resultaat	<u>-559.059</u>	<u>1.730.733</u>	<u>2.487.050</u>

Risico's

Risicomanagement

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.

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

Verhuur- en exploitatierisico

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

De Objecten zijn in gebruik als zorgwoningcomplexen. 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.

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.

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.

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, 28 april 2023

De Beheerder:

Holland Immo Group Beheer B.V.

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 2022

(Voor resultaatbestemming)

Actief	31 december 2022		31 december 2021	
	€	€	€	€
Immateriële vaste activa	[1]			
Kosten van oprichting en uitgifte van participaties		<u>1.325.441</u>	<u>1.857.015</u>	1.857.015
		1.325.441		
Beleggingen	[2]			
Terreinen en gebouwen		<u>34.385.000</u>	<u>35.575.000</u>	35.575.000
		34.385.000		
Vorderingen				
Handelsdebiteuren	[3]	329	90	
Overige vorderingen	[4]	999	2.285	
Overlopende activa	[5]	<u>4.631</u>	<u>3.795</u>	
		5.959		6.170
Overige activa				
Liquide middelen	[6]	<u>1.414.269</u>	<u>1.353.841</u>	1.353.841
		1.414.269		
		<u>37.130.669</u>	<u>38.792.026</u>	

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

2.1 Balans per 31 december 2022

(Voor resultaatbestemming)

Passief	31 december 2022		31 december 2021	
	€	€	€	€
Fondsvermogen				
Participatiekapitaal	[7]	18.050.000	18.050.000	
Herwaarderingsreserve	[8]	2.008.978	3.268.382	
Wettelijke reserve	[9]	1.325.441	1.857.015	
Overige reserves	[10]	-1.636.899	-4.147.810	
Onverdeeld resultaat	[11]	-559.059	1.730.733	
		19.188.461		20.758.320
Langlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	[12]	17.407.308	17.475.050	
		17.407.308		17.475.050
Kortlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	[13]	189.387	189.895	
Crediteuren	[14]	90	38.895	
Overige schulden	[15]	345.423	329.866	
		534.900		558.656
		<u>37.130.669</u>		<u>38.792.026</u>

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

2.2 Winst-en-verliesrekening over 2022

		2022		2021	
		€	€	€	€
Opbrengsten uit beleggingen	[16]				
- in terreinen en gebouwen		1.952.082		1.864.842	
- in andere beleggingen		14		-	
- omzet doorbelaste kosten		15.834		25.073	
			1.967.930		1.889.915
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	[17]				
- in terreinen en gebouwen		-1.259.404		1.124.427	
			-1.259.404		1.124.427
Som der bedrijfsopbrengsten			708.526		3.014.342
Kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten	[18]	15.834		25.073	
Afschrijvingen immateriële vaste activa	[19]	531.574		531.574	
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	[20]	221.152		228.904	
Beheerskosten en rentelasten	[21]	499.025		498.058	
Som der bedrijfslasten			1.267.585		1.283.609
Resultaat			-559.059		1.730.733

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

2.3 Kasstroomoverzicht over 2022

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2022		2021	
	€	€	€	€
Bruto-huurontvangsten	1.859.323		1.788.428	
Investerings	-69.404		-140.573	
Uitgaven aan Exploitatie- en Fondskosten	-235.209		-204.484	
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		1.554.710		1.443.371
Uitkering Direct Rendement	-1.005.385		-988.273	
Uitgaven aan rentekosten (hypothecaire lening)	-395.566		-397.582	
Aflossing hypothecaire financiering	-90.000		-90.000	
Rente liquiditeitsreserve	-3.331		-2.718	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-1.494.282		-1.478.573
Netto kasstroom		60.428		-35.202
Toelichting op de geldmiddelen				
Liquide middelen per 1 januari		1.353.841		1.389.043
Mutatie geldmiddelen		60.428		-35.202
Liquide middelen per 31 december		1.414.269		1.353.841

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 die met gelieerde partijen zijn uitgevoerd, 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 Rusland/Oekraïne crisis kan geen uitspraak worden gedaan over de resultaatsontwikkeling van het Fonds in 2023 en de waardeontwikkeling van het vastgoed. Op basis van de huidige ontwikkelingen is de verwachting dat het Fonds kan blijven voldoen aan haar verplichtingen.

GRONDSLAGEN VOOR DE BALANSWAARDERING EN DE RESULTAATBEPALING

Algemeen

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

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

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

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

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

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

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

Gebruik van schattingen

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

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

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

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten investeringen in aandelen en obligaties, handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen, handelsschulden en overige te betalen posten. In de jaarrekening zijn de volgende categorieën financiële instrumenten opgenomen: overige vorderingen, langlopende en kortlopende schulden.

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.

Overige vorderingen

Overige vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode, verminderd met bijzondere waardeverminderingverliezen.

Langlopende en kortlopende schulden

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

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

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 positieve verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie op individueel objectniveau.

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 het Fonds. 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 positieve verschil tussen de boekwaarde van de verkrijgings- of de vervaardigingsprijs en de reële waarde op individueel objectniveau. 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:

Het Fonds dient een wettelijke reserve voor de kosten van oprichting en uitgifte van participaties aan te houden, voor zover deze door het Fonds 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

Opbrengst 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

Immateriële vaste activa [1]

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

	2022	2021
	€	€
Investerings	2.657.869	2.657.869
Cumulatieve afschrijvingen	-1.332.428	-800.854
Boekwaarde per 31 december	1.325.441	1.857.015
Boekwaarde per 1 januari	1.857.015	2.388.589
Afschrijvingen huidig boekjaar	-531.574	-531.574
Boekwaarde per 31 december	1.325.441	1.857.015

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

Beleggingen

Terreinen en gebouwen [2]

Het verloop van de beleggingen wordt als volgt weergegeven:

	2022	2021
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	35.575.000	34.310.000
Mutatie:		
Investerings	69.404	140.573
Herwaarderingen	-1.259.404	1.124.427
Boekwaarde per 31 december	34.385.000	35.575.000

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

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

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 (marktwaaarde) van beleggingen in terreinen en gebouwen per 31 december 2022 bedraagt €34.385.000 (2021: €35.575.000) 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 2022 heeft CBRE Valuation & Advisory Services B.V. een desktoptaxatie uitgevoerd.

Taxatiemethode 2022

Bij de taxatie van het object Stadenbos in Lochem is de Discounted Cash Flowmethode (DCF-methode) gehanteerd. In deze methodiek wordt bij het uitpond scenario de verwachte toekomstige kasstromen (huurinkomsten, jaarlijkse vaste lasten, andere kosten en/of inkomsten (uit uitponden), maar ook te verwachten toekomstige leegstand weergegeven in een kasstroommodel. In dit geval wordt een prognose opgesteld voor een periode van tien jaar. Aan het einde van de beschouwingsperiode wordt een 'eindwaarde' bepaald (vaak door de geprognosticeerde huurwaarde of huurinkomsten te kapitaliseren tegen een ingeschat netto exit yield (4,70%)). Alle kasstromen en de eindwaarde worden contant gemaakt naar de peildatum tegen de disconteringsvoet (5,25%) en bij elkaar opgeteld om te komen tot de marktwaaarde vrij op naam. De Marktwaaarde wordt berekend door op de waarde vrij op naam overdrachtsbelasting en aankoopkosten in mindering te brengen.

Voor de taxatie van de overige objecten 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 4,75% en 5,50%;
- NAR vrij op naam	tussen 3,97% en 4,75%;
- Exit yield	tussen 4,50% en 6,50%;

De cumulatieve herwaardering bedraagt per balansdatum €2.008.978 (2021: €3.268.382).

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Handelsdebiteuren [3]		
Debiteuren	<u>329</u>	<u>90</u>
Overige vorderingen [4]		
Rekening-courant Stichting Immo Zorgwoningfonds 4	102	171
Nog te ontvangen rente	14	-
Nog te ontvangen bedragen	<u>883</u>	<u>2.114</u>
	<u>999</u>	<u>2.285</u>
Overlopende activa [5]		
Vooruitbetaalde verzekeringen	<u>4.631</u>	<u>3.795</u>
Liquide middelen [6]		
ING bank	<u>1.414.269</u>	<u>1.353.841</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van het fonds.

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

Passief

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Fondsvermogen		
Participatiekapitaal	18.050.000	18.050.000
Herwaarderingsreserve	2.008.978	3.268.382
Wettelijke reserve	1.325.441	1.857.015
Overige reserves	-1.636.899	-4.147.810
Onverdeeld resultaat	-559.059	1.730.733
	<u>19.188.461</u>	<u>20.758.320</u>

Meerjarenoverzicht

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2019/2020</u>
	€	€	€
Intrinsieke waarde van het beleggingsfonds einde boekjaar	19.188.461	20.758.320	20.016.149
Aantal participaties einde boekjaar	3.610	3.610	3.610
Intrinsieke waarde per participatie einde boekjaar	<u>5.315</u>	<u>5.750</u>	<u>5.545</u>

Voorstel bestemming resultaat over 2022

Voorgesteld wordt om het resultaat ad -€559.059 te onttrekken aan de overige reserves. In 2022 is een uitkering van €1.010.800 beschikbaar gesteld ten laste van de overige reserves. Dit bedrag is in 4 termijnen, in april, juli, oktober 2022 en januari 2023 uitgekeerd.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Participatiekapitaal [7]		
Stand per 31 december	<u>18.050.000</u>	<u>18.050.000</u>

Het Fonds heeft op 30 juni 2020 3.610 Participaties uitgegeven van €5.000 per participatie.

Herwaarderingsreserve [8]

Stand per 1 januari	3.268.382	2.143.955
Herwaarderings	-1.259.404	1.124.427
Stand per 31 december	<u>2.008.978</u>	<u>3.268.382</u>

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

	2022	2019/2020
	€	€
Wettelijke reserve [9]		
Stand per 1 januari	1.857.015	2.388.589
Afschrijving	-531.574	-531.574
Stand per 31 december	1.325.441	1.857.015

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	-4.147.810	-5.053.445
Bestemming resultaat vorig boekjaar	1.730.733	2.487.050
Uitkeringen participanten	-1.010.800	-988.562
Mutatie wettelijke reserve	531.574	531.574
Mutatie herwaarderingsreserve	1.259.404	-1.124.427
Stand per 31 december	-1.636.899	-4.147.810

Toelichting overige reserves

	Uitkeringen aan Participanten	Mutatie reserves	Resultaat	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari	-1.485.298	-5.149.562	2.487.050	-4.147.810
Uitkeringen	-1.010.800	-	-	-1.010.800
Mutatie wettelijke reserve	-	531.574	-	531.574
Mutatie herwaardering	-	1.259.404	-	1.259.404
Bestemming resultaat vorig boekjaar	-	-	1.730.733	1.730.733
Stand per 31 december	-2.496.098	-3.358.584	4.217.783	-1.636.899

De uitkeringen aan de Participanten over 2022 bedragen tijdsevenredig 5,6% van het ingebrachte participatiekapitaal op jaarbasis.

	2022	2021
	€	€
Onverdeeld resultaat [11]		
Stand per 1 januari	1.730.733	2.487.050
Resultaat boekjaar	-559.059	1.730.733
Bestemming resultaat vorig boekjaar	-1.730.733	-2.487.050
Stand per 31 december	-559.059	1.730.733

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

LANGLOPENDE SCHULDEN

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen [12]		
Hypothecaire lening ABN Amro Bank N.V.	17.407.308	17.475.050
<i>Verloopoverzicht hypothecaire lening ABN Amro Bank N.V.</i>		
Hoofdsom hypothecaire lening	17.800.000	17.800.000
Cum. aflossingen hypothecaire lening	-202.500	-112.500
	17.597.500	17.687.500
Transactiekosten financiering	-155.928	-155.928
Ten laste gebracht van resultaat (cumulatief)	55.736	33.478
Aflossingsverplichting hypothecaire lening	-90.000	-90.000
Langlopend deel per 31 december	17.407.308	17.475.050

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 2022	€ 17.597.500
Resterende looptijd korter dan 1 jaar	€ 90.000
Resterende looptijd 1-5 jaar	€ 360.000
Resterende looptijd langer dan 5 jaar	€ 17.147.500
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 2022 €15.405.335 (2021: €20.100.271).

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 3,05% (2021: -0,29%). 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 2022 bedraagt 3,4 (2021: 3,2).

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 2022 bedraagt 51,2% (2021: 49,7%).

Zekerheden

- Een bankhypotheek, 1e in rang, van €17.800.000, plus 40% voor rente en kosten. Deze hypotheek is 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

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen [13]		
Te betalen hypotheekrente	99.387	99.895
Aflossingsverplichtingen komend boekjaar	90.000	90.000
	189.387	189.895
Crediteuren [14]		
Crediteuren	90	38.895
Overige schulden [15]		
Waarborgsommen	55.449	56.178
Te verwachte afrekening service- en stookkosten	7.522	7.766
Te betalen beheervergoeding	5.105	2.193
Te betalen uitkeringen aan participanten	252.700	247.285
Te betalen accountantskosten	13.467	6.352
Te betalen taxatiekosten	4.840	9.680
Te betalen creditrente	-	412
Te betalen renovatiekosten	6.340	-
	345.423	329.866

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

Risico beheer

- Hefboomfinancieringsrisico

Financiering met overwegend vreemd vermogen geeft een aantrekkelijke hefboom voor het rendement, maar maakt het beleggingsresultaat gevoelig voor schommelingen bij een variabele rente. De hefboomwerking kan namelijk ook negatieve gevolgen hebben als de financieringsrente door marktontwikkelingen stijgt waardoor het hefboomeffect negatief werkt op de rentabiliteit van het eigen vermogen. Dit effect is sterker naarmate het vastgoed voor een groter deel is gefinancierd met vreemd vermogen. In de Fondsvoorwaarden van dit Fonds is opgenomen dat de Beheerder zonder de goedkeuring van de Participanten geen andere leningen dan de bij aanvang van het Fonds gesloten hypothecaire lening aangaat ten laste van het Fonds, indien en zodra daardoor het bedrag van die leningen €25.000 of meer zou bedragen. Er is geen streven om met goedkeuring van de Participanten additionele financiering aan te trekken. Derhalve zal de omvang van het vreemd vermogen zoals in het Prospectus opgenomen gedurende de (verwachte) looptijd van het Fonds, afgezien van de overeengekomen aflossingsverplichtingen en tussentijdse aflossingen als gevolg van verkopen niet in belangrijke mate wijzigen.

IMMO Zorgwoningfonds 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, 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.

- 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	1.887.339
tussen de één en vijf jaar	7.549.358
na vijf jaar	9.149.547
	<u>18.586.244</u>

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

2.6 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

	2022	2021
	€	€
Opbrengsten uit beleggingen [16]		
- in terreinen en gebouwen		
Huuropbrengsten	1.859.562	1.778.808
Voorschotten service- en stookkosten	92.520	86.034
	1.952.082	1.864.842
- in andere beleggingen		
Rentebaten	14	-
- omzet doorbelaste kosten		
Omzet doorbelaste kosten	15.834	25.073
De opbrengsten zijn volledig gerealiseerd in Nederland.		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen [17]		
- in terreinen en gebouwen		
Herwaardering beleggingen	-1.259.404	1.124.427
Kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten [18]		
Doorbelaste kosten	15.834	25.073
Afschrijvingen immateriële vaste activa [19]		
Afschrijvingen kosten van oprichting en uitgifte van participaties	531.574	531.574

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

	2022	2021
	€	€
Lasten in verband met het beheer van beleggingen [20]		
Onroerende zaakbelasting / gemeentelijke heffingen	24.299	22.212
Onderhoudskosten	41.183	59.602
Accountantskosten	13.517	12.705
Kosten externe toezichthouder / Bewaarder (AIFMD)	9.460	9.211
Taxatiekosten	4.840	9.680
Zakelijke verzekeringen	17.689	17.178
Aandeel in de kosten van Stichting Bewaarder	2.433	2.129
Service- en stookkosten	92.520	86.034
Vergoeding Fondsbeheer	2.081	2.026
Prestatievergoeding mutatieleegstand en debiteurenrisico	2.912	1.092
Prestatievergoeding mutatieleegstand en debiteurenrisico voorgaande jaren	2.907	-
Kosten AFM	3.719	3.553
Overige lasten	3.592	3.482
	221.152	228.904

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 2022 een honorarium van €13.517 (2021: €12.705). De accountantskosten hebben uitsluitend betrekking op de controle van de jaarrekening.

Beheerskosten en rentelasten [21]

Beheervergoeding Beheerder inzake vastgoed beheer	77.442	74.689
Rente hypothecaire lening	395.058	397.074
Rentelasten rekening-courant bank	3.331	3.192
Amortisatie transactiekosten financiering	22.258	22.258
Bankkosten	936	845
	499.025	498.058

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 1,56% (2021: 1,46%).

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	298.594		
		=	1,56%
Intrinsieke waarde	19.188.461		

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 2022 ten laste van het Fonds gekomen bewaarloon van de Bewaarder, bedraagt €9.460 (2021: €9.211).

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 €56.252 (2021: €53.739) en een vaste vergoeding van €2.081 (2021: €2.026) voor het algemeen beheer van het Fonds.

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

Gebeurtenissen na balansdatum

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

Eindhoven, 28 april 2023

De Beheerder

Holland Immo Group Beheer B.V.

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 2022 hadden de bestuurders van het Fonds respectievelijk de Beheerder geen persoonlijke belangen bij beleggingen in het Fonds.

3.4 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de participanten van IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR)

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 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 2022 en van het resultaat over 2022 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 2022.
2. De winst-en-verliesrekening over 2022.
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.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Controle-aanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang op de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in het fonds en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop de beheerder inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's (doorbreken van functiescheiding door de beheerder) en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

- het toetsen of specifieke journaalboekingen en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de financiële overzichten zijn aangebracht aanvaardbaar zijn;
- het toetsen of specifieke (op basis van fraudekarakteristieken) journaalboekingen die gedurende het boekjaar zijn aangebracht aanvaardbaar zijn;
- het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van de beheerder bij het maken van de in de financiële overzichten opgenomen schattingen zoals de waardering van de beleggingen;
- het beoordelen van eventuele significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR).

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die een aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij de beheerder.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Controle-aanpak naleving van wet- en regelgeving

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op het fonds door inlichtingen in te winnen bij de beheerder en besprekingen met de externe bewaarder. Voor zover materieel voor de gerelateerde financiële overzichten, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en rekening houdende met dat het effect van niet-naleving van wet- en regelgeving aanzienlijk varieert, de volgende wet- en regelgeving overwogen: wet financieel toezicht, en regelgeving voor financiële verslaggeving, de vereisten in het kader van Titel 9 van Boek 2 BW aangemerkt als wet- en regelgeving met een directe invloed op de financiële overzichten.

Wij hebben voldoende en geschikte controle-informatie verkregen omtrent het naleven van de bepalingen van die wet- en regelgeving die gewoonlijk wordt geacht van directe invloed te zijn op de financiële overzichten.

Daarnaast is IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) onderworpen aan overige wet- en regelgeving waarvan de gevolgen van niet naleving een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de financiële overzichten, bijvoorbeeld ten gevolge van boetes of rechtszaken.

Ten aanzien van deze wet- en regelgeving die geen direct effect hebben op de vaststelling van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening, zijn onze werkzaamheden beperkter. Naleving van wet- en regelgeving kan van fundamenteel belang zijn voor de operationele aspecten van het fonds, voor de mogelijkheid van het fonds om haar activiteiten voort te zetten, dan wel voor het voorkomen van sancties van materieel belang; niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de financiële overzichten. Onze verantwoordelijkheid is beperkt tot het uitvoeren van gespecificeerde controlewerkzaamheden ter bevordering van het identificeren van niet-naleving van wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de financiële overzichten. Onze werkzaamheden ter bevordering van het identificeren van gevallen van niet-naleving van overige wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de financiële overzichten, zijn beperkt tot (i) de beheerder vragen of het fonds dergelijke wet- en regelgeving naleeft; (ii) de eventuele correspondentie met de desbetreffende vergunningverlenende of regelgevende of toezichthoudende instanties inspecteren.

Uiteraard zijn wij gedurende de controle alert op indicaties van (vermoedens van) niet-naleving van wet- en regelgeving.

Ten slotte hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen dat alle bekende gevallen van niet-naleving of vermoede niet-naleving van wet- en regelgeving, ons ter kennis zijn gebracht.

Wij hebben geen vermoedens van niet-naleving van wet- en regelgeving geïdentificeerd.

Controle-aanpak continuïteit

De beheerder heeft de jaarrekening opgemaakt uitgaande van de continuïteit van het geheel van de werkzaamheden voor de periode van meer dan 12 maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening. De uitkomsten van deze evaluatie heeft de beheerder opgenomen in de rendementsprognose conform het prospectus welke door de beheerder is opgesteld voor de verwachte looptijd van het fonds. Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van de beheerder te evalueren omvatten onder andere:

- overwegen of de continuïteitsbeoordeling van de beheerder alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hebben verkregen en de beheerder bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten. De beheerder heeft hierbij onder andere aandacht besteed aan het verwachte exploitatieresultaat, de liquiditeit en liquiditeitsreserve van het fonds en de vereiste bankconvenanten van het fonds.
- nagaan of de beheerder gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gerede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van het fonds om haar continuïteit te handhaven (hierna: continuïteitsrisico's).
- evalueren van het gerealiseerde exploitatieresultaat ten opzichte van het begrote exploitatieresultaat zoals opgenomen in het prospectus en daaraan gerelateerde kasstromen voor de periode van ten minste

12 maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening, rekening houdend met ontwikkelingen in de markt en onze kennis uit de controle.

- analyseren of de huidige en de benodigde liquiditeiten voor het kunnen continueren van het geheel van de fondsactiviteiten is gewaarborgd.
- inwinnen van inlichtingen bij de beheerder over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door de beheerder verrichte continuïteitsbeoordeling.

Uit onze werkzaamheden blijkt dat de door de beheerder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

De andere informatie bestaat uit:

- Het verslag van de beheerder.
- De overige gegevens.

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

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

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 verslag van de beheerder en de overige gegevens, in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van de beheerder voor de jaarrekening

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

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de beheerder afwegen of het fonds in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet de beheerder de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de beheerder het voornemen heeft om het fonds te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

De beheerder moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of het fonds haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid, waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

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

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van het fonds.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de beheerder en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door de beheerder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of het fonds haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van

onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat het fonds haar continuïteit niet langer kan handhaven.

- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de beheerder onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Eindhoven, 28 april 2023

Deloitte Accountants B.V.

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



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

