

JAARVERSLAG 2022

IMMO
ZORGWONINGFONDS 6

IMMO
HOLLAND IMMO GROUP

**IMMO ZORGWONINGFONDS 6 (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	17
2.2	Winst-en-verliesrekening over 2022	19
2.3	Kasstroomoverzicht over 2022	20
2.4	Toelichting op de jaarrekening	21
2.5	Toelichting op de balans	31
2.6	Toelichting op de winst-en-verliesrekening	41

3. Overige gegevens

3.1	Fondsvoorwaarden inzake de bestemming van het resultaat	44
3.2	Zeggenschapsrechten	46
3.3	Belangen van bestuurders	46
3.4	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	47

1. VERSLAG VAN DE BEHEERDER

IMMO Zorgwoningfonds 6 (FGR) te Eindhoven

Verslag van de beheerder

1.1 Profiel

Het Fonds

IMMO Zorgwoningfonds 6 (FGR) (Fonds) is een beleggingsfonds, dat op 29 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 (7 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 6 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 6 (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.

Boekjaar en jaarcijfers

Het eerste boekjaar liep van 29 december 2020 tot en met 31 december 2021. Daarna is het boekjaar gelijk aan een kalenderjaar. De jaarrekening en de halfjaarcijfers zullen respectievelijk binnen zes maanden na afloop van het boekjaar en binnen negen weken na afloop van de eerste helft van het boekjaar worden opgemaakt. De jaarrekening en halfjaarcijfers worden op de website van Holland Immo Group gepubliceerd. De jaarrekening wordt gecontroleerd door Deloitte Accountants B.V.

IMMO Zorgwoningfonds 6 (FGR) te Eindhoven

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 6 is op 29 december 2020 voor onbepaalde tijd aangegaan als een fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht met zetel te Eindhoven.

Er zijn op 29 december 2020 110 Participaties uitgegeven aan één belegger, zijnde de Initiatiefnemer. Op 29 december 2020 zijn de Objecten Jacobahof Zorgvilla te Oostvoorne en Berckendael Zorgvilla te Berkel en Rodenrijs aangekocht en verworven en op 31 december 2020 zijn de Objecten Villa Astra te Apeldoorn, Villa Marianna te Apeldoorn, Villa Oosterveld te Arnhem, Villa Poort van Wijk te Cothen en Villa Regina te Doorn aangekocht en verworven. Op de feitelijke startdatum van het Fonds, zijnde 2 juli 2021, zijn de 110 uitstaande Participaties door het Fonds ingekocht van de initiatiefnemer voor €5.000 per Participatie en heeft het Fonds 5.074 Participaties uitgegeven voor €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 6 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 6 (FGR) te Eindhoven

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.

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.

IMMO Zorgwoningfonds 6 (FGR) te Eindhoven

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 stopt, erkent ook de overheid inmiddels.

IMMO Zorgwoningfonds 6 (FGR) te Eindhoven

Kenmerken van de vastgoedportefeuille

De vastgoedportefeuille van het Fonds bestaat uit 7 particuliere zorgwoningcomplexen, Villa Astra - 20 zorgwoningen gelegen in Apeldoorn, Villa Marianna - 12 zorgwoningen gelegen in Apeldoorn, Villa Oosterveld - 18 zorgwoningen in Arnhem, Villa Poort van Wijk - 13 zorgwoningen gelegen in Cothen, Villa Regina - 13 zorgwoningen gelegen in Doorn, Jacobahof - 20 zorgwoningen gelegen in Oostvoorne en Berckendael - 28 zorgwoningen in Berkel en Rodenrijs, in totaal 124 woonzorgappartementen en zorgsuites. De totale fondsinvestering bedraagt €43.270.000 conform Prospectus. De Objecten zijn langjarig verhuurd aan 3 professionele woonzorgexploitanten op basis van 'triple-net' huurovereenkomsten. Dit houdt in dat alle eigenaarslasten, waaronder onderhoudslasten (groot en klein onderhoud), vervangings- en vernieuwingsinvesteringen alsmede alle gebruikers- en eigenaarslasten (waaronder alle gemeentelijke heffingen, de opstal- en aansprakelijkheidsverzekering) voor rekening van de woonzorgexploitant/huurder komen. Daarnaast komen voor deze Objecten de kosten van huurderingsverzekering voor de eerste twee jaar, tot medio 2023, eveneens ten laste van de woonzorgexploitant/huurder.

De vastgoedportefeuille wordt gefinancierd met een hypothecaire lening bij ABN Amro Bank N.V. met een restant hoofdsom ultimo boekjaar 2022 ad €17.810.500. De hypothecaire lening kent een rente van 2,18% gedurende de hele looptijd van de lening. De expiratiedatum van de hypothecaire lening is 1 oktober 2028.

IMMO Zorgwoningfonds 6 (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.

Analyse exploitatierendement over 2022

	<u>Actueel</u>	<u>Prospectus prognose</u>
	€	€
Ontvangsten		
Bruto-huurontvangsten	1.997.188	1.958.796
Rente liquiditeitsreserve	-5.591	-878
Totaal ontvangsten	1.991.597	1.957.918
Uitgaven		
Rentekosten hypothecaire financiering	388.971	397.523
Verzekeringen	-	3.467
Vergoeding asset management	60.141	59.253
Fondskosten	53.511	50.314
Totaal uitgaven	502.623	510.557
Exploitatieresultaat	1.488.974	1.447.361
Exploitatie rendement	5,9%	5,7%
Aflossing hypothecaire financiering	-89.500	-89.500
Toevoeging uit de liquiditeitsreserve	82.134	113.780
Voor uitkering beschikbaar	1.481.608	1.471.641
Direct rendement	5,8%	5,8%

De bruto-huurontvangsten liggen hoger dan de prospectus prognose. Dit wordt veroorzaakt door de huurindexering per 2 juli 2022 van 9,7% voor de objecten in Oostvoorne en Berkel en Rodenrijs, terwijl de prospectus prognose uitgaat van een huurindexering van 2%. De negatieve rente op de liquiditeitsreserve is hoger dan geprognoseerd, omdat het saldo van de liquiditeitsreserve hoger is. Dit is hoofdzakelijk het gevolg van een depot dat als onderdeel van de aankoop is achtergebleven bij het fonds als borgstelling voor afspraken met de verkoper over door de verkoper nog uit te voeren onderhoud aan een vijftal objecten. De rente op de hypothecaire lening is lager, omdat het overeengekomen rentetarief (2,18%) lager is dan waarmee in de prospectus prognose rekening is gehouden (2,23%). De uitgaven aan verzekeringen zijn lager dan geprognoseerd, omdat deze zoveel mogelijk worden doorbelast aan de huurder. De overige kosten liggen nagenoeg in lijn met de prospectus prognose. Het gerealiseerde exploitatierendement komt uit op 5,9% en ligt daarmee boven de prospectus prognose (5,7%).

IMMO Zorgwoningfonds 6 (FGR) te Eindhoven

Uitkering over 2022

Het over 2022 gerealiseerde exploitatieresultaat bedraagt €1.488.974. Rekening houdend met een de reguliere aflossing van de hypothecaire lening ad €89.500 en een toevoeging uit de liquiditeitsreserve van €82.134 is over 2022 een uitkering beschikbaar gesteld van €1.481.608, zijnde €292 per participatie van €5.000. Dit komt neer op een direct rendement van 5,8% op jaarbasis, hetgeen gelijk is aan de prospectus prognose (5,8%). De uitkering is in 4 termijnen uitbetaald, te weten in april, juli en oktober 2022 en 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	1.488.974
Afschrijving transactiekosten financiering	-20.206
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-1.205.000
Afschrijving kosten van oprichting en uitgifte van participaties	-665.847
Correctie reservering verzekeringen vorig boekjaar	3.064
	<hr/>
	-1.887.989
	<hr/>
Resultaat volgens de winst-en-verliesrekening	<u><u>-399.015</u></u>

Resultaatbestemming

Het totale resultaat uit de winst-en-verliesrekening over 2022 bedraagt -€399.015. De Beheerder stelt voor dit resultaat te onttrekken aan de overige reserves. Over 2022 is een uitkering van €1.481.608 beschikbaar gesteld ten laste van de overige reserves.

Waardeontwikkeling portefeuille in 2022

De marktwaarde ultimo 2022 van de beleggingsobjecten bedraagt €37.725.000 hetgeen een waardedaling betekent van 4,5% ten opzichte van de marktwaarde ultimo 2021 (€39.500.000). Per ultimo 2021 was nog €1.024.833 van de koopsom verschuldigd, waar in de balanswaardering (€38.475.167) rekening mee is gehouden. In 2022 is het depot ad €1.024.833 afgewikkeld en is er een bedrag ad €454.833 terugbetaald aan de verkopers. Het restant bedrag ad €570.000 zal de komende jaren door het Fonds worden gebruikt om te investeren in onder andere achterstallig onderhoud.

Vooruitzichten voor 2023

De vastgoedportefeuille van het Fonds is volledig verhuurd aan 3 professionele woonzorgexploitanten. Voor het jaar 2023 verwachten wij geen additionele financiering nodig te hebben en geen additionele investeringen te doen.

IMMO Zorgwoningfonds 6 (FGR) te Eindhoven

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	31-12-2022	31-12-2021
Vlottende activa / Kortlopende schulden	2,55	3,37

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.

	31-12-2022	31-12-2021
Fondsvermogen / Schulden	1,31	1,41

Meerjarenoverzicht resultaat

	2022	29-12-2020 t/m 31-12-2021
	€	€
Opbrengsten uit beleggingen	2.033.168	1.573.251
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-1.205.000	159.124
Som der bedrijfsopbrengsten	828.168	1.732.375
Som der bedrijfskosten	-1.227.183	-1.202.334
Resultaat	-399.015	530.041

IMMO Zorgwoningfonds 6 (FGR) te Eindhoven

Risico's

Risicomangement

Het Fonds belegt in 7 particuliere zorgwoningcomplexen, Villa Astra - 20 zorgwoningen gelegen in Apeldoorn, Villa Marianna - 12 zorgwoningen gelegen in Apeldoorn, Villa Oosterveld - 18 zorgwoningen in Arnhem, Villa Poort van Wijk - 13 zorgwoningen gelegen in Cothen, Villa Regina - 13 zorgwoningen gelegen in Doorn, Jacobahof - 20 zorgwoningen gelegen in Oostvoorne en Berckendael - 28 zorgwoningen in Berkel en Rodenrijs, in totaal 124 woonzorgappartementen en zorgsuites. De portefeuille kent een zevental huurcontracten met zorgaanbieders met een gemiddelde resterende looptijd van circa 12 jaar. Alle Objecten zijn thans volledig verhuurd echter het risico bestaat dat, indien om welke reden dan ook een of meer huurovereenkomsten (al dan niet voortijdig) gedurende de looptijd van het Fonds eindigen, de Objecten niet of slechts tegen minder gunstige of ongunstige voorwaarden kunnen worden verhuurd. De waarde van de beleggingen van het Fonds worden door deze risico's beïnvloed met als gevolg dat de intrinsieke waarde van het Fonds kan dalen. Hieronder wordt nader ingegaan op de risico's die de waarde van de belegging waarin door het Fonds wordt belegd kunnen beïnvloeden.

Verhuur- en exploitatierisico

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

De Objecten zijn in gebruik als zorgwoningcomplexen. Hoewel de Objecten thans volledig zijn verhuurd bestaat het risico dat, indien om welke reden dan ook een huurovereenkomst (al dan niet voortijdig) gedurende de looptijd van het Fonds eindigt, de Objecten niet of slechts tegen minder gunstige of ongunstige voorwaarden kunnen worden verhuurd. Dit kan leiden tot lagere huurinkomsten dan geprognosticeerd en/of een lagere marktwaarde van de Objecten, hetgeen een negatief effect zal hebben op het rendement voor de Participanten.

Marktwaarderisico

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

IMMO Zorgwoningfonds 6 (FGR) te Eindhoven

Financiële instrumenten

Algemeen

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

Kredietrisico

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

Liquiditeitsrisico

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

IMMO Zorgwoningfonds 6 (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 6 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 6 (FGR) te Eindhoven

2.1 Balans per 31 december 2022

(Voor resultaatbestemming)

Actief	31 december 2022		31 december 2021	
	€	€	€	€
Vaste activa				
Immateriële vaste activa	[1]			
Kosten van oprichting en uitgifte van participaties				
	<u>2.332.253</u>		<u>2.998.100</u>	
		2.332.253		2.998.100
Beleggingen	[2]			
Terreinen en gebouwen				
	<u>37.725.000</u>		<u>38.475.167</u>	
		37.725.000		38.475.167
Vlottende activa				
Vorderingen	[3]			
Handelsdebiteuren		297	1.501	
Overige vorderingen		780	351	
Overlopende activa		<u>194</u>	<u>-</u>	
		1.271		1.852
Overige activa	[4]			
Liquide middelen		<u>1.674.350</u>	<u>2.205.462</u>	
		1.674.350		2.205.462
		<u>41.732.874</u>	<u>43.680.581</u>	

IMMO Zorgwoningfonds 6 (FGR) te Eindhoven

2.1 Balans per 31 december 2022

(Voor resultaatbestemming)

Passief	31 december 2022		31 december 2021	
	€	€	€	€
Fondsvermogen	[5]			
Participatiekapitaal	25.370.000		25.370.000	
Herwaarderingsreserve	86.749		159.124	
Wettelijke reserve	2.332.253		2.998.100	
Overige reserves	-4.111.416		-3.898.071	
Onverdeeld resultaat	-399.015		530.041	
		23.278.571		25.159.194
Langlopende schulden	[6]			
Schulden aan kredietinstellingen	17.604.762		17.674.056	
Overige schulden	192.240		192.240	
		17.797.002		17.866.296
Kortlopende schulden	[7]			
Schulden aan kredietinstellingen	187.359		187.851	
Crediteuren	50		15.738	
Overige schulden	402.928		387.422	
Overlopende passiva	66.964		64.080	
		657.301		655.091
		41.732.874		43.680.581

IMMO Zorgwoningfonds 6 (FGR) te Eindhoven

2.2 Winst-en-verliesrekening over 2022

		2022		29-12-2020 t/m 31-12-2021	
		€	€	€	€
Opbrengsten uit beleggingen	[8]				
- in terreinen en gebouwen		1.997.188		1.543.698	
- in andere beleggingen		7		-	
- opbrengsten doorbelaste kosten		35.973		29.553	
			2.033.168		1.573.251
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	[9]				
- in terreinen en gebouwen		-1.205.000		159.124	
			-1.205.000		159.124
Som der bedrijfsopbrengsten			828.168		1.732.375
Kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten	[10]	35.973		29.553	
Afschrijvingen immateriële vaste activa	[11]	665.847		331.133	
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	[12]	48.718		26.217	
Beheerskosten en rentelasten	[13]	476.645		815.431	
Som der bedrijfslasten			1.227.183		1.202.334
Resultaat			-399.015		530.041

IMMO Zorgwoningfonds 6 (FGR) te Eindhoven

2.3 Kasstroomoverzicht over 2022

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2022		29-12-2020 t/m 31-12-2021	
	€	€	€	€
Bruto-huurontvangsten	2.001.276		1.606.277	
Ontvangsten waarborgsommen	-		192.240	
Ontvangsten doorbelasting kosten	35.973		29.553	
Aankoop van beleggingen / investeringen	-		-38.316.043	
Uitgaven aan exploitatie- en fondskosten	-144.381		-53.981	
Uitgaven in verband met oprichting en uitgiften van participaties	-		-3.329.233	
Investeringen afwikkeling depot	-454.833		-	
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		1.438.035		-39.871.187
Storting inleg participanten	-		25.370.000	
Storting inleg tussenfunders	-		550.000	
Opname inleg tussenfunders	-		-550.000	
Uitkering direct rendement participanten	-1.481.608		-365.328	
Uitkering direct rendement tussenfunders	-		-5.117	
Uitgaven aan rentekosten uitgestelde koopsom onroerend goed	-		-575.402	
Ontvangen hypothecaire lening	-		17.900.000	
Aflossingen hypothecaire lening	-89.500		-	
Kosten hypothecaire lening	-		-146.493	
Uitgaven aan rentekosten hypothecaire lening	-389.463		-97.281	
Rentelasten rekening-courant bank	-8.576		-3.730	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-1.969.147		42.076.649
Netto kasstroom		-531.112		2.205.462
Toelichting op de geldmiddelen				
Liquide middelen per begin boekjaar		2.205.462		-
Mutatie geldmiddelen		-531.112		2.205.462
Liquide middelen per eind boekjaar [4]		1.674.350		2.205.462

IMMO Zorgwoningfonds 6 (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 6 (FGR)', is met ingang van 29 december 2020, de dag waarop de participaties van de tussenfunding zijn uitgegeven, aangegaan voor onbepaalde tijd en houdt kantoor te Eindhoven. Feitelijke vestigingsplaats is Flight Forum 154, 5657 DD te Eindhoven.

Doel van het Fonds

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

Datum oprichting en boekjaar

Het Fonds is opgericht op 29 december 2020. Het eerste boekjaar loopt van 29 december 2020 tot en met 31 december 2021. Vanaf 2022 is het boekjaar gelijk aan een kalenderjaar.

Belegging

De belegging betreft 7 particuliere zorgwoningcomplexen, Villa Astra - 20 zorgwoningen gelegen in Apeldoorn, Villa Marianna - 12 zorgwoningen gelegen in Apeldoorn, Villa Oosterveld - 18 zorgwoningen in Arnhem, Villa Poort van Wijk - 13 zorgwoningen gelegen in Cothen, Villa Regina - 13 zorgwoningen gelegen in Doorn, Jacobahof - 20 zorgwoningen gelegen in Oostvoorne en Berckendael - 28 zorgwoningen in Berkel en Rodenrijs, in totaal 124 woonzorgappartementen en zorgsuites.

IMMO Zorgwoningfonds 6 (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 6, 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 6, 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 6 (FGR) te Eindhoven

Stichting

Stichting IMMO Zorgwoningfonds 6 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 tot maximaal hun inbreng.

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 die met gelieerde partijen zijn uitgevoerd, hebben plaatsgevonden tegen marktconforme tarieven.

IMMO Zorgwoningfonds 6 (FGR) te Eindhoven

Participatiekapitaal

Op 29 december 2020 zijn 110 Participaties uitgegeven aan één belegger, zijnde de Initiatiefnemer. Op de emissiedatum van het Fonds, zijnde 2 juli 2021, zijn de 110 uitstaande Participaties door het Fonds ingekocht van de initiatiefnemer voor €5.000 per Participatie en heeft het Fonds 5.074 Participaties uitgegeven voor €5.000 elk. Participaties luiden op naam. Er worden geen participatiebewijzen uitgegeven. Het participatiekapitaal bedraagt derhalve in totaal €25.370.000. 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 kapitaalinzet in het Fonds. Als gevolg daarvan worden de door het Fonds behaalde resultaten niet bij het Fonds zelf, maar rechtstreeks bij de Participanten in de heffing van inkomstenbelasting of vennootschapsbelasting betrokken.

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.

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.

IMMO Zorgwoningfonds 6 (FGR) te Eindhoven

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 6 (FGR) te Eindhoven

Financiële instrumenten

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

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.

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 6 (FGR) te Eindhoven

Immateriële vaste activa

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

Afschrijvingspercentages:

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

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

Beleggingen

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

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

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

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

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

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

IMMO Zorgwoningfonds 6 (FGR) te Eindhoven

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

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

Vorderingen

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

Liquide middelen

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

Fondsvermogen

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

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

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

Herwaarderingsreserve

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

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

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

IMMO Zorgwoningfonds 6 (FGR) te Eindhoven

Wettelijke reserve

Het fonds dient een wettelijke reserve voor de kosten van oprichting van het fonds en de 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

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.

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.

IMMO Zorgwoningfonds 6 (FGR) te Eindhoven

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

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

Lasten in verband met het beheer van beleggingen

Hieronder zijn begrepen de direct aan de beleggingsopbrengsten toerekenbare kosten.

Beheerkosten en rentelasten

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

Afschrijvingen

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

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 6 (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 immateriële vaste activa wordt als volgt weergegeven:

	<u>2022</u>	<u>2020/2021</u>
	€	€
Aanschafwaarde	3.329.233	-
Cumulatieve afschrijvingen	-331.133	-
Boekwaarde per begin boekjaar	<u>2.998.100</u>	<u>-</u>
<i>Mutaties boekjaar:</i>		
Geactiveerde kosten	-	3.329.233
Afschrijvingen	-665.847	-331.133
	<u>-665.847</u>	<u>2.998.100</u>
Aanschafwaarde	3.329.233	3.329.233
Cumulatieve afschrijvingen	-996.980	-331.133
Boekwaarde per 31 december	<u>2.332.253</u>	<u>2.998.100</u>

De kosten van oprichting en uitgifte van participaties d.d. 2 juli 2021 worden in vijf jaren afgeschreven.

BELEGGINGEN [2]

Terreinen en gebouwen

Het verloop van de beleggingen wordt als volgt weergegeven:

	<u>2022</u>	<u>2020/2021</u>
	€	€
Boekwaarde	38.475.167	-
Investeringen		38.316.043
Investeringen afwikkeling depot	454.833	-
Herwaarderingen	-1.205.000	159.124
Boekwaarde per 31 december	<u>37.725.000</u>	<u>38.475.167</u>

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

IMMO Zorgwoningfonds 6 (FGR) te Eindhoven

De koopprijs van het vastgoed, welke op 29 en 31 december 2020 zijn verworven, bedroeg €39.340.876 vrij op naam. Van de koopsom was €1.024.833 nog verschuldigd per 31 december 2021. In 2022 is het depot ad €1.024.833 afgewikkeld, waarbij er een bedrag ad EUR 454.833 is betaald aan de verkoper voor de uitgevoerde achterstallige onderhoudswerkzaamheden waarvoor het depotbedrag initieel is aangehouden. Het restant bedrag ad €570.000 zal de komende jaren door het Fonds worden gebruikt om te investeren in onder andere achterstallig onderhoud. Daar het restant ad €570.000 niet meer verschuldigd is, verlaagt dit bedrag de oorspronkelijke koopprijs.

De belegging betreft 7 particuliere zorgwoningcomplexen, Villa Astra - 20 zorgwoningen gelegen in Apeldoorn, Villa Marianna - 12 zorgwoningen gelegen in Apeldoorn, Villa Oosterveld - 18 zorgwoningen in Arnhem, Villa Poort van Wijk - 13 zorgwoningen gelegen in Cothen, Villa Regina - 13 zorgwoningen gelegen in Doorn, Jacobahof - 20 zorgwoningen gelegen in Oostvoorne en Berckendael - 28 zorgwoningen in Berkel en Rodenrijs, in totaal 124 woonzorgappartementen en zorgsuites.

De reële waarde van beleggingen in gebouwen en terreinen per 31 december 2022 bedraagt €37.725.000 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 het object eens in de 3 jaar volledig zal worden getaxeerd en in de daaropvolgende twee jaar een zogenoemde "desktoptaxatie" (ook wel "markttechnische update" genoemd) zal worden uitgevoerd door de taxateur.

Voor de taxatie van de reële waarde per 31 december 2022 heeft CBRE Valuation Advisory B.V. een volledige taxatie uitgevoerd.

Taxatiemethode 2022

Voor de taxatie ultimo 2022 is de BAR/NAR-methode gehanteerd. 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 netto aanvangsrendement (NAR). Vervolgens wordt deze waarde gecorrigeerd voor o.a. leegstandperiode, 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	bedraagt tussen 6,20% en 6,25%;
- NAR vrij op naam	bedraagt tussen 4,80% en 5,05%;
- Exit yield	bedraagt tussen 6,00% en 6,75%;

De totale cumulatieve afwaardering voor alle objecten bedraagt per balansdatum €1.045.876. Voor de objecten Berckendael en Jacobahof bedraagt de cumulatieve herwaardering per balansdatum €86.749. Voor de overige objecten bedraagt de cumulatieve afwaardering per balansdatum €1.132.625.

IMMO Zorgwoningfonds 6 (FGR) te Eindhoven

VLOTTENDE ACTIVA

VORDERINGEN [3]

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Handelsdebiteuren		
Debiteuren	<u>297</u>	<u>1.501</u>

Een voorziening voor oninbare debiteuren wordt niet noodzakelijk geacht.

Overige vorderingen

Rekening-courant Stichting Immo Zorgwoningfonds 6	52	123
Nog te ontvangen rente	<u>728</u>	<u>228</u>
	<u>780</u>	<u>351</u>

Overlopende activa

Vooruitbetaalde kosten	<u>194</u>	<u>-</u>
------------------------	------------	----------

OVERIGE ACTIVA [4]

Liquide middelen

ING bank	1.512.363	2.039.895
ABN Amro bank	<u>161.987</u>	<u>165.567</u>
	<u>1.674.350</u>	<u>2.205.462</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van het fonds.

IMMO Zorgwoningfonds 6 (FGR) te Eindhoven

PASSIEF

FONDSVERMOGEN [5]

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Participatiekapitaal	25.370.000	25.370.000
Herwaarderingsreserve	86.749	159.124
Wettelijke reserve	2.332.253	2.998.100
Overige reserves	-4.111.416	-3.898.071
Onverdeeld resultaat	-399.015	530.041
	<u>23.278.571</u>	<u>25.159.194</u>

Meerjarenoverzicht

	<u>2022</u>	<u>2020/2021</u>
	€	€
Intrinsieke waarde van het beleggingsfonds einde boekjaar	23.278.571	25.159.194
Aantal participaties einde boekjaar	5.074	5.074
Intrinsieke waarde per participatie einde boekjaar	<u>4.588</u>	<u>4.958</u>

Voorstel bestemming resultaat over het boekjaar

Het totale resultaat uit de winst-en-verliesrekening over 2022 bedraagt -€399.015. De Beheerder stelt voor dit resultaat te onttrekken aan de overige reserves. Over voornoemde periode is een uitkering van €1.481.608 beschikbaar gesteld ten laste van de overige reserves. Dit bedrag is in 4 termijnen, in april, juli en oktober 2022 en januari 2023 uitgekeerd.

	<u>2022</u>	<u>2020/2021</u>
	€	€
Participatiekapitaal		
Stand per 1 januari 2022 / 29 december 2020	25.370.000	-
Uitgifte participaties tussenfunders	-	550.000
Inkoop participaties tussenfunders 2 juli 2021	-	-550.000
Uitgifte participaties 2 juli 2021	-	25.370.000
Stand per 31 december	<u>25.370.000</u>	<u>25.370.000</u>

IMMO Zorgwoningfonds 6 (FGR) te Eindhoven

Het Fonds heeft op 29 december 2020 110 Participaties uitgegeven aan de tussenfunders tegen een uitgifteprijs van €5.000 per participatie. Het Fonds ontving daarvoor €550.000. Met deze gelden heeft het Fonds de Objecten aanbetaald. Op 2 juli 2021 zijn de 110 Participaties ingekocht van de tussenfunders en heeft een emissie plaatsgevonden aan de huidige Participanten, waarbij 5.074 Participaties zijn uitgegeven van €5.000 elk. Participaties luiden op naam. Er zijn geen participatiebewijzen uitgegeven. Het participatiekapitaal bedraagt derhalve in totaal €25.370.000. Een Participant kan niet gehouden worden meer bij te dragen dan de uitgifteprijs van zijn Participaties.

	<u>2022</u>	<u>2020/2021</u>
	€	€
Herwaarderingsreserve		
Stand per begin boekjaar	159.124	-
Mutatie	-72.375	159.124
Stand per 31 december	<u>86.749</u>	<u>159.124</u>

Wettelijke reserve		
Stand per 1 januari 2022 / 29 december 2020	2.998.100	-
Mutatie	-665.847	2.998.100
Stand per 31 december	<u>2.332.253</u>	<u>2.998.100</u>

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

Overige reserves		
Stand per 1 januari 2022 / 29 december 2020	-3.898.071	-
Resultaatbestemming	530.041	-
Uitkering participanten	-1.481.608	-735.730
Uitkering tussenfunders	-	-5.117
Mutatie wettelijke reserve	665.847	-2.998.100
Mutatie herwaarderingsreserve	72.375	-159.124
Stand per 31 december	<u>-4.111.416</u>	<u>-3.898.071</u>

De uitkeringen aan de Participanten over 2022 bedragen tijdsevenredig 5,8% van het ingebrachte participatiekapitaal op jaarbasis.

IMMO Zorgwoningfonds 6 (FGR) te Eindhoven

	<u>2022</u>	<u>2020/2021</u>
	€	€
Onverdeeld resultaat		
Stand per 1 januari 2022 / 29 december 2020	530.041	-
Resultaat boekjaar	-399.015	530.041
Bestemming resultaat vorig boekjaar	-530.041	-
Stand per 31 december	-399.015	530.041

LANGLOPENDE SCHULDEN [6]

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen		
Hypothecaire lening ABN Amro Bank N.V.	17.604.762	17.674.056

	<u>2022</u>	<u>2020/2021</u>
	€	€
<i>Verloopoverzicht hypothecaire lening ABN Amro Bank N.V.</i>		
Hoofdsom hypothecaire lening (opgenomen)	17.900.000	17.900.000
Cum. aflossingen hypothecaire lening	-89.500	-
	17.810.500	17.900.000
Transactiekosten financiering	-146.493	-146.493
Ten laste gebracht van resultaat (cumulatief)	30.255	10.049
Aflossingsverplichting hypothecaire lening	-89.500	-89.500
Langlopend deel per 31 december	17.604.762	17.674.056

Specificatie hypothecaire lening

Overeenkomst van geldlening	ABN Amro Bank N.V.
Oorspronkelijke hoofdsom	€17.900.000
Aflossing per kwartaal	€22.375
Restant hoofdsom per 31 december 2022	€17.810.500
Resterende looptijd korter dan 1 jaar	€89.500
Resterende looptijd 1-5 jaar	€358.000
Resterende looptijd langer dan 5 jaar	€17.363.000
Rente percentage (vast)	2,15%
Expiratiedatum	1 oktober 2028

Het overeengekomen rentepercentage is op basis van 360 dagen. Een herrekening van het rentepercentage naar 365 dagen komt uit op 2,18% en geldt voor de hele looptijd van de lening.

IMMO Zorgwoningfonds 6 (FGR) te Eindhoven

De marktwaarde van de lening is de waarde van de lening, waarbij de toekomstige rente- en aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. De marktwaarde per 31 december 2022 bedraagt €15.275.631 (31 december 2021: €20.723.824). De marktwaarde is berekend op basis van een disconteringsvoet van 3,03% (31 december 2021: -0,26%). Deze disconteringsvoet is bepaald op basis van de gemiddelde "Overnight Index Swap Curve" voor de resterende looptijd van de lening.

Financiële convenanten

DSCR covenant

De debt service capacity ratio moet altijd minimaal 3,0 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 4,0 (2021: 4,6).

LTV covenant

De loan-to-value ratio 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 ultimo 2022 bedraagt 47,2% (2021: 45,3%).

Zekerheden

- Een bankhypotheek, eerste in rang, van €17.900.000, plus 40% voor rente en kosten. Deze hypotheek wordt gevestigd op de registergoederen zoals omschreven in de hypotheekakte.

- Een pandrecht op vorderingen en rechten uit gesloten en nog te sluiten huurovereenkomsten.

- Een pandrecht op de goederen zoals omschreven in de Algemene Bankvoorwaarden.

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Overige schulden		
Waarborgsommen	<u>192.240</u>	<u>192.240</u>

De waarborgsommen hebben betrekking op de objecten in Oostvoorne (Jacobahof) en Berkel en Rodenrijs (Berckendael), waarvan de huurovereenkomst loopt tot 1 juli 2041.

IMMO Zorgwoningfonds 6 (FGR) te Eindhoven

KORTLOPENDE SCHULDEN [7]

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen		
Hypotheekrente	97.859	98.351
Aflossingsverplichtingen komend boekjaar	<u>89.500</u>	<u>89.500</u>
	<u>187.359</u>	<u>187.851</u>
Crediteuren		
Crediteuren	<u>50</u>	<u>15.738</u>
Overige schulden		
Nog te betalen exploitatiekosten	-	500
Nog te betalen uitkeringen aan participanten	370.402	370.402
Nog te betalen accountantskosten	13.468	12.700
Te betalen taxatiekosten	19.058	-
Nog te betalen rentelasten rekening-courant bank	-	756
Overige nog te betalen kosten	-	3.064
	<u>402.928</u>	<u>387.422</u>

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

Overlopende passiva

Vooruitontvangen huren	<u>66.964</u>	<u>64.080</u>
------------------------	---------------	---------------

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

IMMO Zorgwoningfonds 6 (FGR) te Eindhoven

Risico beheer

- Hefboomfinancieringsrisico

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

Financiële instrumenten

- Algemeen

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

- Kredietrisico

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

- Renterisico

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

IMMO Zorgwoningfonds 6 (FGR) te Eindhoven

- Liquiditeitsrisico

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

- Toekomstige huuropbrengsten

De toekomstige minimale huuropbrengsten uit (tussentijds) opzegbare en niet (tussentijds) opzegbare huurovereenkomsten kunnen als volgt worden weergegeven:

	<u>Toekomstige huur- opbrengsten</u>
binnen één jaar	2.042.564
tussen de één en vijf jaar	8.170.257
na vijf jaar	<u>13.960.605</u>
	<u>24.173.426</u>

IMMO Zorgwoningfonds 6 (FGR) te Eindhoven

2.6 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

	2022	29-12-2020 t/m 31-12-2021
	€	€
Opbrengsten uit beleggingen [8]		
- in terreinen en gebouwen		
Huuropbrengsten	1.997.188	1.543.698
- in andere beleggingen		
Rente baten vorderingen	7	-
- opbrengsten doorbelaste kosten		
Doorbelaste kosten	35.973	29.553
	<u>2.033.168</u>	<u>1.573.251</u>
De opbrengsten uit beleggingen zijn volledig gerealiseerd in Nederland.		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen [9]		
- in terreinen en gebouwen		
Herwaardering beleggingen	<u>-1.205.000</u>	<u>159.124</u>
Kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten [10]		
Doorbelaste kosten	<u>35.973</u>	<u>29.553</u>
Afschrijvingen immateriële vaste activa [11]		
Kosten van oprichting en uitgifte van participaties	<u>665.847</u>	<u>331.133</u>
Lasten in verband met het beheer van beleggingen [12]		
Accountantskosten	13.522	12.700
Advieskosten	-	693
Verzekeringen	-3.064	3.064
Beheervergoeding Beheerder inzake Fondsbeheer	2.054	995
Taxatiekosten	19.058	-
Kosten AFM	2.539	-
Kosten externe toezichthouder / Bewaarder (AIFMD)	9.321	4.575
Aandeel in de kosten van Stichting Bewaarder	2.356	2.192
Overige lasten	2.932	1.998
	<u>48.718</u>	<u>26.217</u>

IMMO Zorgwoningfonds 6 (FGR) te Eindhoven

2.6 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

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 €13.522 (2021: €12.700). De accountantskosten hebben uitsluitend betrekking op de controle van de jaarrekening.

	<u>2022</u>	29-12-2020 t/m 31-12-2021
	€	€
Beheerskosten en rentelasten [13]		
Rente hypothecaire lening	388.971	195.632
Bankkosten	1.729	1.257
Beheervergoeding Beheerder inzake vastgoed beheer	60.141	28.833
Overige rente	5.598	4.258
Amortisatie transactiekosten financiering	20.206	10.049
Rentevergoeding uitgestelde betaling koopsom onroerend goed	-	575.402
	<u>476.645</u>	<u>815.431</u>

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 0,47% (2021: 0,22%).

In de kosten zijn begrepen alle kosten, die in de verslagperiode ten laste van het resultaat zijn gebracht, exclusief de kosten van de beleggingstransactie en de interestkosten. De berekening van de “lopende kosten factor” is gebaseerd op de jaarrekening.

Kosten	108.859	=	0,47%
	<hr/>		
Intrinsieke waarde	23.278.571		

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, CSC Depositary B.V., bedraagt €9.321 (2021: €4.575).

IMMO Zorgwoningfonds 6 (FGR) te Eindhoven

2.6 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

Personeel

IMMO Zorgwoningfonds 6 (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 3% van de Bruto-huuropbrengsten ontvangen ad €60.141 (2021: €28.833) en €2.054 (2021: €995) voor het beheer van het Fonds. De vergoeding voor het beheer van het Fonds wordt jaarlijks geïndexeerd.

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 6 (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 2021) per jaar voor het algemene beheer van het Fonds, welk bedrag jaarlijks zal worden geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer (CPI);
- 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 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 Geprognoseerde Rendement wordt voor het berekenen van de Overwinst waartoe de Beheerder gerechtigd is, de Overwinst verminderd met de contante waarde, uitgedrukt in euro, van het bedrag dat zich laat berekenen door van de contante waarde van het Geprognoseerde Rendement de contante waarde van het Rendement (beide uitgedrukt in euro) in mindering te brengen.

Artikel 22, lid 7 van de fondsvoorwaarden luidt als volgt:

Het Resultaat dat met het Fondsvermogen wordt behaald komt, met inachtneming van het bepaalde in de leden 1, 4, 5 en 6, ten goede aan dan wel ten laste van de Participanten naar evenredigheid van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties. Het positieve Resultaat dat met het Fondsvermogen in enig boekjaar wordt behaald, - voor zover van toepassing - verminderd met aflossingen op de Hypothecaire Lening en vermeerderd of verminderd met onttrekkingen respectievelijk toevoegingen aan de liquiditeitsreserve van het Fonds, wordt uitgekeerd aan de Participanten. Het streven is deze uitkering per kwartaal te doen, telkens binnen vier weken na afloop van elk kalenderkwartaal.

Artikel 22, lid 8 van de fondsvoorwaarden luidt als volgt:

De Beheerder is bevoegd te besluiten het positieve Resultaat over enig boekjaar geheel of gedeeltelijk niet uit te keren aan de Participanten en toe te voegen aan de liquiditeitsreserve van het Fonds, indien naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder een uitkering kan leiden tot een zodanige solvabiliteit of liquiditeit dat het voortbestaan van het Fonds in gevaar kan komen.

Artikel 22, lid 9 van de fondsvoorwaarden luidt als volgt:

De Beheerder doet de Participanten mededeling over de betaalbaarstelling van uitkeringen, de samenstelling daarvan en de wijze van betaalbaarstelling. Betaalbaar gestelde uitkeringen verjaren door verloop van vijf (5) jaar.

IMMO Zorgwoningfonds 6 (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 6 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 6 (FGR)

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 van IMMO Zorgwoningfonds 6 (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 6 (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 6 (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 6 (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 6 (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 inadequaet 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

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

