

JAARVERSLAG 2022

RESIDENTIAL FUND
BERBERIS



**RESIDENTIAL FUND BERBERIS (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	33
2.6	Toelichting op de winst-en-verliesrekening	44

3. Overige gegevens

3.1	Fondsvoorwaarden inzake de bestemming van het resultaat	47
3.2	Zeggenschapsrechten	49
3.3	Belangen van bestuurders	49
3.4	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	50

1. VERSLAG VAN DE BEHEERDER

Residential Fund Berberis (FGR) te Eindhoven

Verslag van de beheerder

1.1 Profiel

Het Fonds

Residential Fund Berberis (FGR) (Fonds) is een beleggingsfonds, dat op 1 mei 2020 is aangegaan als een fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht, met zetel te Eindhoven.

Het doel van het Fonds is het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van vermogen teneinde de Participanten in de opbrengst van de beleggingen te doen delen. De belegging is gericht op het behalen van rendement door middel van het verkrijgen, (actief) beheren en vervreemden van het Object.

De Beheerder

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

In de Fondsvoorwaarden is een aantal werkzaamheden aan de Beheerder opgedragen, waaronder het uitvoeren van het beleggingsbeleid van het Fonds, het onderhouden van contacten met en informeren van Participanten, de Stichting Residential Fund Berberis 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.

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.

Residential Fund Berberis (FGR) te Eindhoven

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

Residential Fund Berberis (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

Residential Fund Berberis is een closed-end beleggingsfonds in de zin van de Wft, dat op 1 mei 2020 is aangegaan als een fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht met zetel te Eindhoven.

Het Fonds heeft op 1 mei 2020 1.500 tijdelijke Participaties uitgeven van €5.000 elk met vijf tijdelijke beleggers (waaronder Holland Immo Group B.V.). Dit aantal bestond uit 1.350 Participaties A (zijnde €6.750.000) en 150 Participaties B (zijnde €750.000). De Participaties A hadden een preferent winstaandeel van 6% alsmede een vooraf overeengekomen inkoopverplichting en kwalificeerde daardoor als vreemd vermogen. De Participaties B hadden geen vast preferent winstaandeel en zijn derhalve gekwalificeerd als eigen vermogen. Het op de uitgegeven tijdelijke Participaties ingelegde kapitaal bedroeg €7.500.000. Met deze gelden heeft het Fonds het Object aanbetaald en verworven. Het Object is op 1 mei 2020 aan het Fonds geleverd. Gedurende de periode van 1 mei 2020 tot en met 23 december 2020 was sprake van 'tussenfunding'.

Op 23 december 2020 zijn de 1.500 tijdelijke Participaties A en B ingekocht en zijn 704 Participaties uitgegeven van €25.000 elk. Het bij deze emissie op de uitgegeven Participatie ingelegde kapitaal bedraagt daarmee €17.600.000. De Participaties luiden op naam. Er worden geen participatiebewijzen uitgegeven. Alle nieuw uitgegeven Participaties hebben dezelfde rechten. Het Fonds is een contractuele regeling tussen Holland Immo Group Beheer B.V. in haar hoedanigheid als Beheerder, Stichting Residential Fund Berberis in haar hoedanigheid als juridisch eigenaar van de activa en elk van de Participanten afzonderlijk. Voor een uitgebreide beschrijving van de juridische structuur van het Fonds wordt verwezen naar hoofdstuk 7 van het Prospectus.

Residential Fund Berberis (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. Meer 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.

Residential Fund Berberis (FGR) te Eindhoven

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

De Nederlandse woningmarkt 2022 (bron Rabobank, december 2022)

Eind 2022 daalden de huizenprijzen. Wel waren bestaande koophuizen in oktober (mede door harde prijsstijgingen eerder dit jaar) nog 7,8% duurder dan in dezelfde maand een jaar geleden. De daling van de huizenprijzen hangt voor een belangrijk deel samen met de gestegen hypotheekrentes. Daardoor is de betaalbaarheid van huizen verslechterd, zodat er bij de huidige hoge prijzen minder vraag naar koopwoningen is. Hierdoor worden minder huizen verkocht en loopt het aanbod op.

De hogere hypotheekrentes drukken de vraag en daarmee ook de huizenprijzen. Juist snelle veranderingen in hypotheekrentes werken doorgaans vlotter (en sterker) door in de huizenprijsontwikkeling dan wanneer de hypotheekrentes over een langere periode geleidelijk aan toenemen. Door forse prijsstijgingen over de volle linie van het consumptiepakket blijft er onder de streep minder over om aan wonen uit te geven. Dit leidt waarschijnlijk tot extra vraaguitval voor koopwoningen.

Als de woningmarkt afkoelt, wordt dat doorgaans als eerste zichtbaar in een daling van het aantal verkopen. De verwachting is dat de komende tijd het aantal verkopen verder daalt. In de twee jaar voor de piek van 2022 zijn de huizenprijzen met 33% gestegen (tegen 7,5% voor de piek in 2008). De verwachting is dat de meeste huiseigenaren ook bij dalende huizenprijzen 'boven water' blijven met hun hypotheek en doorgaans alsnog een forse verkoopwinst kunnen boeken. Ook lossen huizenkopers tegenwoordig vrijwel altijd af.

Onder invloed van de gestegen kapitaalmarktrentes, de afzwakkende conjunctuur en de licht oplopende werkloosheid is de verwachting dat de ingezette huizenprijsdaling de komende jaren doorzet. Eind 2022 waren bestaande koophuizen nog 7,8% duurder dan in 2021, vooral door een sterke groei van de huizenprijzen aan het eind van vorig jaar en begin van dit jaar. Maar voor 2023 wordt een gemiddelde huizenprijsdaling van 3,0% verwacht.

De woninginvesteringen zwakken af door de afkoelende huizenmarkt. In het derde kwartaal vielen de investeringen in woningen met 2,4% terug ten opzichte van het kwartaal ervoor, wat voor een belangrijk deel bijdroeg aan de economische krimp in het derde kwartaal. Door de gestegen rente, het afnemend aantal woningverkopen, de door minister Hugo de Jonge aangekondigde maatregelen en de dalende huizenprijzen is de verwachting dat de post woninginvesteringen komende jaren een rem blijft zetten op de economie. Voor 2023 wordt een min van 5,5% voorzien in de woninginvesteringen.

Veel opwaartse ruimte zat er al niet in de woningbouw door personeelsschaarste, locatie-twisten en stikstofperikelen. En de daling van het aantal bouwvergunningen in 2022 wijst er dan ook op dat de trend in nieuwbouw de komende achttien maanden eerder neerwaarts dan opwaarts is. Dat beeld wordt versterkt door de sterke terugval van het aantal verkochte nog te bouwen huizen in recente maanden.

Residential Fund Berberis (FGR) te Eindhoven

Een positief effect voor de woninginvesteringen ligt in de afbouw van de verhuurderheffing die woningcorporaties betalen. Dit kan de komende twee jaar een extra impuls zijn voor renovatie en verduurzaming door corporaties. Een risico is een sterkere daling van de nieuwbouwproductie door de afkoelende koopwoningmarkt dan nu voorzien.

Kenmerken van de vastgoedportefeuille

De vastgoedportefeuille van het Fonds bestaat uit in twee nieuw te bouwen geschakelde appartementencomplexen, gelegen aan de Berberisweg in het stadsdeel Hillegersberg-Schiebroek in Rotterdam. De complexen bestaan uit 55 ("Berberis") respectievelijk 23 ("Aveste") woningen, derhalve in totaal 78 woningen met separate bergingen en in totaal 96 parkeerplaatsen. Hiervan zijn 41 parkeerplaatsen gelegen in de ondergelegen parkeergarage en 55 parkeerplaatsen op maaiveld. De totale fondsinvestering bedraagt €37.740.000. Hiervan is €20.140.000 door de Stichting, voor rekening en risico van het Fonds, gefinancierd met een hypotheeklening van Berlin Hyp AG en €17.600.000 is gefinancierd met de door de Participanten ingelegde gelden. Hiervoor zijn 704 Participaties uitgegeven van elk €25.000. De vastgoedportefeuille wordt voor middellange termijn geëxploiteerd.

De bij Berlin Hyp AG gefixeerde rente bedraagt 2,62% gedurende de bouwfase en 1,54% gedurende de exploitatiefase (na oplevering), dit is gunstiger dan de prognose in het informatie memorandum. Hierdoor stijgt het verwachte gemiddelde direct rendement van 5,1% (prognose informatie memorandum) naar 5,3%, hetgeen na oplevering (in de exploitatiefase) tot uiting zal komen.

Residential Fund Berberis (FGR) te Eindhoven

De exploitatie in 2022

Gedurende het verslagjaar was het object nog in aanbouw. Door met name COVID-19 gerelateerde kwesties, is bouwvertraging ontstaan. Met de aannemer en ontwikkelaar werd een compromis gesloten waarin beide partijen een deel van de financiële gevolgen (hogere bouwkosten en boete bij vertraagde oplevering) voor hun rekening hebben genomen (in totaal € 131.000). Daarnaast heeft Holland Immo Group BV als initiatiefnemer een bijdrage ad € 300.000 geleverd ter compensatie van de financiële gevolgen. Met deze financiële bijdragen kon het fonds de exploitatie- en financieringskosten overbruggen tot aan de destijds verwachte oplevering eind februari 2023.

Vanwege verdere bouwvertraging, als gevolg van vertraging in de aansluiting op het stroomnet door de netbeheerder (Stedin), zal de oplevering aan het fonds eind april 2023 plaatsvinden en aan de huurders begin mei 2023. Het object is bij oplevering volledig verhuurd.

Als gevolg van deze verdere vertraging in de oplevering loopt het fonds huurdering op. In het hiervoor genoemde compromis werd overeengekomen dat het fonds zou afzien van de boete bij vertraagde oplevering tot uiterlijk 24 februari 2023. Echter, deze verdere vertraging is naar de mening van de beheerder niet het gevolg van COVID-19 gerelateerde kwesties en derhalve is het fonds in overleg getreden met de aannemer om de huurdering vanaf 24 februari 2023 tot en met de daadwerkelijke oplevering te verhalen op de aannemer.

Gedurende het verslagjaar was het object nog in aanbouw. Het exploitatierendement over deze verslagperiode komt uit op 1,2% en ligt daarmee 2,0%-punt lager dan de prospectus prognose (3,2%). Over de periode vanaf het derde kwartaal 2022 tot aan de oplevering zijn er geen uitkeringen gedaan.

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

Residential Fund Berberis (FGR) te Eindhoven

Analyse exploitatierendement over 2022

	<u>Actueel</u>	<u>Prospectus prognose</u>
	€	€
Ontvangsten		
Huurdervingsvergoeding	645.447	322.197
Bruto-huurontvangsten	-	802.577
Mutatieleegstand en debiteurenrisico	-	-8.026
Rente liquiditeitsreserve	-1.332	-
	<hr/>	<hr/>
Totaal ontvangsten	644.115	1.116.748
Uitgaven		
Rentekosten hypothecaire financiering	357.800	382.538
Groot-/casco- en dagelijks onderhoud en VvE-bijdragen	-	32.765
Zakelijke lasten (OZB, riool, waterschap) en verzekeringen	25.833	53.077
Vergoeding property management	-	22.746
Vergoeding asset management	7.797	27.220
Fondskosten	34.575	32.892
	<hr/>	<hr/>
Totaal uitgaven	426.005	551.238
	<hr/>	<hr/>
Exploitatieresultaat	218.110	565.510
	<hr/>	<hr/>
Exploitatierendement	1,2%	3,2%
Toevoeging uit de liquiditeitsreserve	230.690	332.302
Voor uitkering beschikbaar	448.800	897.812
	<hr/>	<hr/>
Direct rendement	2,6%	5,1%

Doordat het object pas begin mei 2023 aan de huurders wordt opgeleverd, zijn er nog geen bruto-huurontvangsten, uitgaven voor onderhoud of vergoedingen voor property management. De vergoeding huurderving is de pro rata financiële bijdrage van de aannemer, de ontwikkelaar en Holland Immo Group B.V. aan het fonds tot aan oplevering. De rente op de liquiditeitsreserve is negatief in verband met het beleid van banken om negatieve rente te berekenen op banktegoeden.

De rentekosten van de hypothecaire financiering zijn lager dan geprognosticeerd door latere en lagere trekkingen van de bouwfinanciering dan geprognosticeerd. De zakelijke lasten zijn eveneens lager als gevolg van lagere gemeentelijke heffingen (aanslag OZB) dan geprognosticeerd. Het hieruit resulterende exploitatierendement van 1,2% is lager dan de prognose (3,2%).

Residential Fund Berberis (FGR) te Eindhoven

Uitkering over 2022

Het over de verslagperiode gerealiseerde exploitatieresultaat bedraagt €218.110. Rekening houdend met de toevoeging uit de liquiditeitsreserve van €230.690 is over 2022 een uitkering beschikbaar gesteld van €448.800, zijnde €637,50 per participatie van €25.000. Dit is lager dan de prospectus prognose en komt neer op een direct rendement van 2,6% op jaarbasis. De uitkering is in 2 termijnen uitbetaald, te weten in april en juli 2022.

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	218.110
Vergoeding huurderiving / financiële compensatie	-35.917
Bereidstellingsprovisie (over niet opgenomen leningdeel) in rentekosten	133.791
Afschrijving kosten van oprichting en uitgifte van participaties	-458.036
Afschrijving transactiekosten financiering	-69.501
	<hr/>
	-429.663
	<hr/>
Resultaat volgens de winst-en-verliesrekening	<hr/> <hr/> -211.553

Resultaatbestemming

Het totale resultaat over 2022 bedraagt -€211.553. De Beheerder stelt voor het resultaat ten laste te brengen van de overige reserves. Over 2022 is een uitkering uit exploitatie van €448.800 beschikbaar gesteld ten laste van de overige reserves.

Vooruitzichten voor 2023

Volgens de huidige planning zullen beide complexen begin mei 2023 aan de huurders worden opgeleverd. Uitkeringen zullen na oplevering weer plaatsvinden (5,5% op jaarbasis oplopend naar 5,85% op jaarbasis vanaf het vierde kwartaal 2024).

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.

Residential Fund Berberis (FGR) te Eindhoven

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	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Vlottende activa / Kortlopende schulden	<u>5,60</u>	<u>2,01</u>

Solvabiliteit

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

	<u>2022</u>	<u>2022</u>
Fondsvermogen / Schulden	<u>0,98</u>	<u>6,15</u>

Financieringsbehoeften

Gegeven de current ratio en de solvabiliteit per 31 december 2022 is er geen behoefte om extra te financieren. Tevens zijn er geen investeringen gepland in komend boekjaar welke additionele financiering behoeven.

Meerjarenoverzicht resultaat

	<u>2022</u>	01-05-2020 t/m <u>31-12-2021</u>
	€	€
Opbrengsten uit beleggingen	<u>609.537</u>	880.373
Som der bedrijfsopbrengsten	<u>609.537</u>	880.373
Som der bedrijfskosten	<u>-821.090</u>	-880.338
Resultaat	<u>-211.553</u>	<u>35</u>

Residential Fund Berberis (FGR) te Eindhoven

Risico's

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

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

Risicomangement

Het Fonds belegt in twee in ontwikkeling zijnde geschakelde appartementencomplexen. Het Object is thans nog in aanbouw en zal naar verwachting begin mei 2023 worden opgeleverd en verhuurd aan de individuele huurders van de appartementen. Het risico bestaat dat, indien om welke reden dan ook een huurovereenkomst later zal ingaan dan de oplevering danwel voortijdig gedurende de looptijd van het Fonds eindigt, de Objecten niet of slechts tegen minder gunstige of ongunstige voorwaarden kunnen worden verhuurd. De waarde van de beleggingen van het Fonds worden door deze risico's beïnvloed met als gevolg dat de intrinsieke waarde van het Fonds kan dalen. Hieronder wordt nader ingegaan op de risico's die de waarde van de belegging waarin door het Fonds wordt belegd kunnen beïnvloeden.

Verhuur- en exploitatierisico

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

Marktwaarderisico

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

Financiële instrumenten

Algemeen

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

Residential Fund Berberis (FGR) te Eindhoven

Liquiditeitsrisico

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

Verklaring inzake de bedrijfsvoering

Holland Immo Group Beheer B.V. (Beheerder) beschikt over een beschrijving van de bedrijfsvoering. Beheerder heeft gedurende het afgelopen boekjaar geen constatering gedaan op grond waarvan Beheerder zou moeten concluderen dat de beschrijving van de opzet van de bedrijfsvoering niet voldoet aan de vereisten zoals opgenomen in de Wet op het financieel toezicht en daaraan gerelateerde regelgeving. Op grond hiervan verklaart Beheerder als beheerder voor Residential Fund Berberis 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, 26 april 2023

De Beheerder:
Holland Immo Group Beheer B.V.

drs. P.E.J. Helfrich MSRE

mr. G.H.P. Hupkens

2. JAARREKENING

Residential Fund Berberis (FGR) te Eindhoven

2.1 Balans per 31 december 2022

(Voor resultaatbestemming)

Actief	31 december 2022		31 december 2021	
	€	€	€	€
Immateriële vaste activa				
[1] Kosten van oprichting en uitgifte van participaties	<u>1.363.027</u>	1.363.027	<u>1.821.063</u>	1.821.063
Beleggingen				
[2] Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	<u>30.614.336</u>	30.614.336	<u>16.345.314</u>	16.345.314
Vorderingen				
[3] Overige vorderingen	<u>137.794</u>		888.089	
Overlopende activa	<u>1.110</u>	138.904	<u>1.112</u>	889.201
Overige activa				
[4] Liquide middelen	<u>175.240</u>	175.240	<u>301.147</u>	301.147
		<u>32.291.507</u>	<u>19.356.725</u>	

Residential Fund Berberis (FGR) te Eindhoven

2.1 Balans per 31 december 2022

(Voor resultaatbestemming)

Passief	31 december 2022		31 december 2021	
	€	€	€	€
Fondsvermogen				
[5] Participatiekapitaal	17.600.000		17.600.000	
Wettelijke reserve	1.363.027		1.821.063	
Overige reserves	-2.760.587		-2.769.858	
Onverdeeld resultaat	<u>-211.553</u>		<u>35</u>	
		15.990.887		16.651.240
Langlopende schulden				
[6] Schulden aan kredietinstellingen	<u>16.244.487</u>		<u>2.114.382</u>	
		16.244.487		2.114.382
Kortlopende schulden				
[7] Schulden aan kredietinstellingen	11.862		674	
Crediteuren	49		6.778	
Overige schulden	44.222		261.454	
Overlopende passiva	<u>-</u>		<u>322.197</u>	
		56.133		591.103
		<u>32.291.507</u>		<u>19.356.725</u>

Residential Fund Berberis (FGR) te Eindhoven

2.2 Winst-en-verliesrekening over 2022

	2022		01-05-2020 t/m 31-12-2021	
	€	€	€	€
Opbrengsten uit beleggingen	[8]			
- in terreinen en gebouwen		609.530	876.719	
- in andere beleggingen		7	-	
- opbrengsten doorbelaste kosten		-	3.654	
		609.537		880.373
Som der bedrijfsopbrengsten		609.537		880.373
Kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten	[9]	-	3.654	
Afschrijvingen immateriële vaste activa	[10]	458.036	469.119	
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	[11]	60.102	61.864	
Beheerskosten en rentelasten	[12]	302.952	345.701	
Som der bedrijfslasten		821.090		880.338
Resultaat		-211.553		35

Residential Fund Berberis (FGR) te Eindhoven

2.3 Kasstroomoverzicht over 2022

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2022		01-05-2020 t/m 31-12-2021	
	€	€	€	€
Huuropbrengsten (vergoeding huurderiving)	287.333		1.198.916	
Aankopen van beleggingen	-14.269.022		-17.095.314	
Uitgaven aan exploitatie- en fondskosten	690.030		-174.696	
Uitgaven voor oprichting	-		-2.290.182	
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		-13.291.659		-18.361.276
Uitkering direct rendement participanten	-673.200		-695.391	
Uitkering rendement tussenfunders	-		-290.035	
Uitgaven aan rentekosten	-220.321		-25.264	
Hypothecaire lening	14.269.022		2.504.314	
Storting inleg participanten	-		17.600.000	
Storting inleg tussenfunders	-		7.500.000	
Terugbetaling inleg tussenfunders	-		-7.500.000	
Kosten hypothecaire lening	-208.417		-422.103	
Rente liquiditeitsreserve	-1.332		-9.098	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		13.165.752		18.662.423
Netto kasstroom		-125.907		301.147
Toelichting op de geldmiddelen				
Liquide middelen per 1 januari 2022 / 1 mei 2020		301.147		-
Mutatie geldmiddelen		-125.907		301.147
Liquide middelen per 31 december		175.240		301.147

Residential Fund Berberis (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 'Residential Fund Berberis (FGR)', is met ingang van 1 mei 2020 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 1 mei 2020. Het eerste boekjaar loopt van 1 mei 2020 tot en met 31 december 2021. Vanaf 2022 is het boekjaar gelijk aan een kalenderjaar.

Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling

Het Fonds belegt in twee nieuw te bouwen geschakelde appartementencomplexen, gelegen aan de Berberisweg in het stadsdeel Hillegersberg-Schiebroek in Rotterdam. De complexen bestaan uit 55 ("Berberis") respectievelijk 23 ("Aveste") woningen, derhalve in totaal 78 woningen met separate bergingen en in totaal 96 parkeerplaatsen.

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 de Participant, de Beheerder en Stichting Residential Fund Berberis, die wordt beheerst door de Fondsvoorwaarden. Het Fonds is geen personenvennootschap en evenmin een rechtspersoon. De activa en passiva worden gehouden door de Stichtingen voor rekening en risico van het Fonds.

Residential Fund Berberis (FGR) te Eindhoven

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 Residential Fund Berberis, 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.

Stichtingen

Stichting Residential Fund Berberis is de juridisch eigenaar van de activa van het Fonds en is belast met de bewaring van de activa van het Fonds. Ten aanzien van de hypotheek is de Stichtingen als schuldenaar (namens het Fonds) geregistreerd.

De Beheerder en de Stichting zijn juridisch onafhankelijk van elkaar.

In het kader van de bewaring door de Stichting staan alle rechten en verplichtingen met betrekking tot het Fonds op naam van de Stichting, maar komen ze voor rekening en risico van de Participanten, tot maximaal het ingelegde participatiekapitaal.

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.

Residential Fund Berberis (FGR) te Eindhoven

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.

Participatiekapitaal

Het Fonds heeft op 1 mei 2020 1.500 tijdelijke Participaties uitgegeven aan de tussenfunders tegen een uitgifteprijs van €5.000 per participatie. Dit aantal bestond uit 1.350 Participaties A (zijnde €6.750.000) en 150 Participaties B (zijnde €750.000). Het Fonds ontving daarvoor €7.500.000. Met deze gelden heeft het Fonds het Object aanbetaald en verworven. De Participaties A hadden een preferent winstaandeel van 6% alsmede een vooraf overeengekomen inkoopverplichting en kwalificeerde daardoor als vreemd vermogen. De Participaties B hadden geen vast preferent winstaandeel en zijn derhalve gekwalificeerd als eigen vermogen. Het betaalde winstaandeel van 6% over de periode van 1 mei tot 23 december 2020 was gedeeltelijk gefinancierd vanuit de vergoeding voor huurderiving door de verkoper betaald en gedeeltelijk gefinancierd vanuit een vergoeding in de financieringskosten. Gedurende 1 mei 2020 tot en met 23 december 2020 was sprake van 'tussenfunding'.

Op 23 december 2020 zijn de 1.500 tijdelijke Participaties A en B ingekocht en heeft een emissie plaatsgevonden aan de huidige Participanten, waarbij 704 Participaties zijn uitgegeven van €25.000 elk. Participaties luiden op naam. Er zijn geen participatiebewijzen uitgegeven. Het participatiekapitaal bedraagt derhalve in totaal €17.600.000. Een Participant kan niet gehouden worden meer bij te dragen dan de uitgifteprijs van zijn Participaties.

Residential Fund Berberis (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.

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.

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.

Residential Fund Berberis (FGR) te Eindhoven

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.

In deze jaarrekening is de waardering nog tegen de verkrijgings- en vervaardigingsprijs opgesteld. Na oplevering wordt voor de waardering van het vastgoed in de jaarrekening de reële waarde gehanteerd. Om een inschatting van de reële waarde te maken wordt 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.

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, en 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.

Residential Fund Berberis (FGR) te Eindhoven

Bepaling reële waarde:

De reële waarde van een financieel instrument is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en van elkaar onafhankelijk zijn.

- De reële waarde van niet-beursgenoteerde financiële instrumenten wordt bepaald door de verwachte kasstromen contant te maken tegen een disconteringsvoet die gelijk is aan de geldende risicovrije marktrente voor de resterende looptijd vermeerderd met krediet- en liquiditeitsopslagen.

Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

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.

Immateriële vaste activa

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

Afschrijvingspercentages:

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

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

Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling

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

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

Residential Fund Berberis (FGR) te Eindhoven

De vastgoedobjecten van het fonds worden na oplevering 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.

Voor de positieve cumulatieve herwaardering van het vastgoed wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie op objectniveau. Dit is van toepassing na oplevering in 2023.

Vorderingen

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

Liquide middelen

De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde en staan, voor zover niet anders vermeld, ter vrije beschikking van de onderneming.

Fondsvermogen

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

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

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

Residential Fund Berberis (FGR) te Eindhoven

Herwaarderingsreserve

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

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

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

Wettelijke reserve

Wettelijke reserve voor geactiveerde kosten van oprichting:

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

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

Residential Fund Berberis (FGR) te Eindhoven

Opbrengsten uit beleggingen

Hieronder worden verstaan huuropbrengsten uit vastgoedbeleggingen, alsmede de rentebaten uit tegoeden bij bankiers.

Huuropbrengsten uit vastgoedbeleggingen worden lineair in de winst-en-verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst. Vergoedingen verstrekt als stimulering voor het sluiten van huurovereenkomsten worden als integraal deel van de totale huurinkomsten verwerkt.

Lasten in verband met het beheer van beleggingen

Hieronder zijn begrepen de direct aan de beleggingsopbrengsten toerekenbare kosten.

Beheerkosten en rentelasten

Hieronder worden verstaan beheervergoedingen, 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.

Residential Fund Berberis (FGR) te Eindhoven

2.5 Toelichting op de balans

Actief

Immateriële vaste activa [1]

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

	<u>2022</u>	<u>2020/2021</u>
	€	€
Investeringen	2.290.182	2.290.182
Cumulatieve afschrijvingen	-927.155	-469.119
Boekwaarde per 31 december	<u>1.363.027</u>	<u>1.821.063</u>
Boekwaarde per 1 januari 2022 / 23 december 2020	1.821.063	-
Kosten van oprichting en uitgifte van participaties	-	2.290.182
Afschrijvingen	-458.036	-469.119
Boekwaarde per 31 december	<u>1.363.027</u>	<u>1.821.063</u>

De kosten van oprichting en uitgifte van participaties worden in vijf jaren afgeschreven. De geactiveerde kosten (€300.000 in mindering gebracht) kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<u>€</u>
- bouwbegeleiding	80.000
- taxatiekosten en due dilligence onderzoek	67.962
- structureringsvergoeding	1.359.240
- selectie- en acquisitiekosten	339.810
- eerste verhuurkosten	35.700
- oprichtingskosten	10.000
- niet aftrekbare btw	397.470
	<u>2.290.182</u>

Residential Fund Berberis (FGR) te Eindhoven

Beleggingen [2]

Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling

Het verloop van de vastgoedbeleggingen in ontwikkeling wordt als volgt weergegeven:

	<u>2022</u>	<u>2020/2021</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2022 / 1 mei 2020	16.345.314	-
Investerings	14.269.022	16.345.314
Herwaarderingen	-	-
Boekwaarde per 31 december	<u>30.614.336</u>	<u>16.345.314</u>

Residential Fund Berberis belegt in twee nieuw te bouwen geschakelde appartementencomplexen, gelegen aan de Berberisweg in het stadsdeel Hillegersberg-Schiebroek in Rotterdam. De complexen bestaan uit 55 ("Berberis") respectievelijk 23 ("Aveste") woningen, derhalve in totaal 78 woningen met separate bergingen en in totaal 96 parkeerplaatsen.

De koopprijs voor het Object ad €33.981.000 vrij op naam (v.o.n.), bestaat uit de koopprijs voor de huidige locatie ad €15.740.250 en een door de aannemer gegarandeerde turn key aanneemsom ad €18.240.750 (inclusief BTW). De koopprijs voor de huidige locatie is te verdelen in een eerste termijn van €7.500.000 die is voldaan bij aankoop op 1 mei 2020, een tweede termijn van €7.490.250 die is voldaan op de Emissiedatum (23 december 2020) en een slottermijn van €750.000 verschuldigd bij oplevering van het Object.

De boekwaarde per 31 december 2022 betreft de aanschafwaarde van het gebouw en grond en de bouwkosten tot en met 31 december 2022.

De reële waarde (marktwaarde) van beleggingen in gebouwen en terreinen per 31 december 2022 bedraagt €36.825.000 en is vastgesteld door middel van een onafhankelijke externe taxatie. De marktwaarde is bepaald onder het bijzondere uitgangspunt dat het object volledig gerealiseerd en marktconform verhuurd is.

Vorderingen [3]

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Overige vorderingen		
Rekening-courant Stichting Residential Fund Berberis	354	887.989
Nog te ontvangen rente	7	-
Nog te ontvangen bedragen	137.333	-
Door te belasten kosten	100	100
	<u>137.794</u>	<u>888.089</u>

De overige vorderingen hebben een verwachte resterende looptijd van ten hoogste 1 jaar.

Over de rekening-courant wordt geen rente berekend. Er zijn geen zekerheden gesteld.

Residential Fund Berberis (FGR) te Eindhoven

De nog te ontvangen bedragen betreffen de financiële bijdragen vanuit Holland Immo Group BV (€50.000) en compensatie van de aannemer en ontwikkelaar (€87.333) voor de te late oplevering van de appartementencomplexen.

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Overlopende activa		
Vooruitbetaalde verzekeringen	<u>1.110</u>	<u>1.112</u>

De overlopende activa hebben een verwachte resterende looptijd van ten hoogste 1 jaar.

Liquide middelen [4]

ING bank	<u>175.240</u>	<u>301.147</u>
----------	----------------	----------------

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van het fonds.

Residential Fund Berberis (FGR) te Eindhoven

Passief

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Fondsvermogen [5]		
Participatiekapitaal	17.600.000	17.600.000
Wettelijke reserve	1.363.027	1.821.063
Overige reserves	-2.760.587	-2.769.858
Onverdeeld resultaat	-211.553	35
	<u>15.990.887</u>	<u>16.651.240</u>

Meerjarenoverzicht

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Intrinsieke waarde van het beleggingsfonds einde boekjaar	15.990.887	16.651.240
Aantal participaties einde boekjaar	704	704
Intrinsieke waarde per participatie einde boekjaar	<u>22.714</u>	<u>23.652</u>

Voorstel bestemming resultaat over 2022

Voorgesteld wordt om het resultaat ad -€211.553 ten laste te brengen van de overige reserves. In 2022 is een uitkering van €448.800 beschikbaar gesteld ten laste van de overige reserves. Dit bedrag is in 2 termijnen, april en juli 2022 uitgekeerd.

	<u>2022</u>	<u>2020/2021</u>
	€	€
Participatiekapitaal		
Stand per 1 januari 2022 / 1 mei 2020	17.600.000	-
Uitgifte tijdelijke participaties B op 1 mei 2020	-	750.000
Inkoop tijdelijke participaties B op 23 december 2020	-	-750.000
Uitgifte participaties op 23 december 2020	-	17.600.000
Stand per 31 december	<u>17.600.000</u>	<u>17.600.000</u>

Bij aanvang van het Fonds op 1 mei 2020 zijn 1.350 Participaties A (zijnde €6.750.000) en 150 Participaties B (zijnde €750.000), in totaal 1.500 tijdelijke Participaties uitgegeven aan de tussenfunders tegen een uitgifteprijs van €5.000 per Participatie (zijnde €7.500.000). De Participaties A hadden een vast preferent winstaandeel van 6% alsmede een vooraf overeengekomen inkoopverplichting en kwalificeerde daardoor als vreemd vermogen (zie verloopoverzicht kortlopende schulden). De Participaties B hadden geen vast preferent winstaandeel en zijn derhalve gekwalificeerd als participatiekapitaal. Gedurende 1 mei 2020 tot en met 23 december 2021 was sprake van 'tussenfunding'.

Residential Fund Berberis (FGR) te Eindhoven

Op de Emissiedatum (23 december 2020) zijn de tijdelijke participaties door het Fonds weer ingekocht en hierna zijn door het Fonds 704 Participaties uitgegeven tegen een uitgifteprijs van €25.000 elk, waardoor het participatiekapitaal van de Participanten per balansdatum uitkomt op €17.600.000.

	<u>2022</u>	<u>2020/2021</u>
	€	€
Wettelijke reserve		
Stand per 1 januari 2022 / 1 mei 2020	1.821.063	-
Dotatie	-	2.290.182
Mutatie	-458.036	-469.119
Stand per 31 december	<u>1.363.027</u>	<u>1.821.063</u>
Overige reserves		
Stand per 1 januari 2022 / 1 mei 2020	-2.769.858	-
Resultaatbestemming vorig jaar	35	-
Uitkering tussenfunders (tijdelijke participaties B)	-	-29.004
Uitkering participanten	-448.800	-919.791
Mutatie wettelijke reserve	458.036	-1.821.063
Stand per 31 december	<u>-2.760.587</u>	<u>-2.769.858</u>
Onverdeeld resultaat		
Stand per 1 januari 2022 / 1 mei 2020	35	-
Resultaat boekjaar	-211.553	35
Bestemming resultaat vorig boekjaar	-35	-
Stand per 31 december	<u>-211.553</u>	<u>35</u>

De uitkering aan de Participanten over 2022 bedraagt tijdsevenredig 2,6% van het ingebrachte participatiekapitaal op jaarbasis.

Residential Fund Berberis (FGR) te Eindhoven

LANGLOPENDE SCHULDEN [6]

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen		
Hypothecaire lening Berlin Hyp AG	<u>16.244.487</u>	<u>2.114.382</u>
Hoofdsom hypothecaire lening	20.140.000	20.140.000
Niet opgenomen deel	<u>3.366.664</u>	<u>17.635.686</u>
Opgenomen deel	<u>16.773.336</u>	<u>2.504.314</u>
<i>Verloopoverzicht hypothecaire lening</i>		
Opgenomen deel	16.773.336	2.504.314
Transactiekosten financiering	-630.520	-422.102
Ten laste gebracht van resultaat (cumulatief)	101.671	32.170
Stand per 31 december	<u>16.244.487</u>	<u>2.114.382</u>
<i>Specificatie hypothecaire lening</i>		
Overeenkomst van geldlening		Berlin Hyp AG
		<u>€</u>
Oorspronkelijke hoofdsom		20.140.000
Aflossing per kwartaal		geen
Gehele aflossing op expiratedatum		
Rente percentage gedurende de bouwfase (Floor 1-mnd Euribor 0,0%)	1-mnd Euribor + 2,58%	
Rente percentage in de exploitatiefase (na oplevering)		1,52%
Expiratedatum		30 juni 2030

De overeengekomen rentepercentages zijn op basis van 360 dagen. Een herrekening van het rentepercentage gedurende de bouwfase naar 365 dagen komt uit op 1-mnd Euribor + 2,62%.

Een herrekening van het rentepercentage in de exploitatiefase (na oplevering) naar 365 dagen komt uit op 1,54%.

Over het niet opgenomen deel van de hypothecaire lening wordt een bereidstellingsprovisie betaald van 1,01% per jaar op basis van 360 dagen. Een herrekening van het rentepercentage naar 365 dagen komt uit op 1,02%.

De marktwaarde van de lening bedraagt per 31 december 2022 €13.638.562 (2021: €22.797.010).

De marktwaarde van de leningen is de waarde van de lening, waarbij de toekomstige rente- en aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. De marktwaarde is berekend op basis van een disconteringsvoet van 3,00% (2021: -0,20%). Deze disconteringsvoet is bepaald op basis van de gemiddelde "Overnight Index Swap Curve" voor de resterende looptijd van de renteswap.

Residential Fund Berberis (FGR) te Eindhoven

Financiële convenanten

LTC covenant

De Loan to Cost (LTC) mag gedurende de looptijd van de bouwfase niet meer dan 60% bedragen. De LTC wordt berekend op basis van de uitstaande hoofdsom gedeeld door de stichtingskosten uitgedrukt als een percentage.

De LTC bedraagt per 31 december 2022 54,8% (2021: 14,6%).

LTV covenant

De loan-to-value (LTV) ratio mag nooit groter zijn dan 62,5%. 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 is niet berekend omdat de financiering nog niet volledig is opgenomen.

Net Yield to Debt Ratio

Gedurende de looptijd van de exploitatiefase van de door Berlin Hyp AG verstrekte faciliteit mag de Net Yield to Debt Ratio niet lager zijn dan 5,00%.

De Net Yield to Debt Ratio berekening is gebaseerd op de ratio (12 maanden vooruitkijkend) van:

- verwachte huurinkomsten gedeeld door
- de uitstaande hypothecaire lening

De Net Yield to Debt Ratio ultimo 2022 is niet berekend omdat de financiering nog niet volledig is opgenomen.

Occupancy Rate

Gedurende de looptijd van de exploitatiefase mag de bezettingsgraad van de woningen niet onder de 85% komen.

Zekerheden

- Eerste recht van hypotheek op het Object, plus 40% voor andere kosten.
- Een pandrecht op vorderingen en rechten uit gesloten en nog te sluiten huurovereenkomsten.
- Een pandrecht op de goederen zoals omschreven in de Algemene Bankvoorwaarden.

KORTLOPENDE SCHULDEN [6]

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen		
Te betalen hypotheekrente	4.173	179
Te betalen transactiekosten financiering	7.689	495
	<u>11.862</u>	<u>674</u>
Crediteuren		
Crediteuren	<u>49</u>	<u>6.778</u>

Residential Fund Berberis (FGR) te Eindhoven

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Overige schulden		
Rekening-courant Holland Immo Group B.V.	-	100
Te betalen uitkering aan participanten	-	224.400
Te betalen accountantskosten	14.375	13.564
Te betalen taxatiekosten	3.328	-
Te betalen zakelijke lasten	26.519	23.390
	<u>44.222</u>	<u>261.454</u>

	<u>2022</u>	<u>2020/2021</u>
	€	€
Lening participaties A		
Stand per 1 januari 2022 / 1 mei 2020	-	-
Storting 1 mei 2020	-	6.750.000
Aflossing 23 december 2021	-	-6.750.000
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>-</u>

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

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

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
Overlopende passiva		
Vergoeding huurderiving	-	322.197
	<u>-</u>	<u>322.197</u>

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

Residential Fund Berberis (FGR) te Eindhoven

Risico beheer

- Hefboomfinancieringsrisico

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

Financiële instrumenten

- Algemeen

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

- Liquiditeitsrisico

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

- Toekomstige huuropbrengsten

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

Residential Fund Berberis (FGR) te Eindhoven

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

Investeringsverplichtingen

Per balansdatum bedraagt de niet in de balans opgenomen investeringsverplichting voor de in ontwikkeling zijnde appartementencomplexen €2.616.664 (2021: 16.885.686).

De slottermijn van de koopprijs van €750.000 is verschuldigd bij oplevering van het Object.

Residential Fund Berberis (FGR) te Eindhoven

2.6 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

	2022	01-05-2020 t/m 31-12-2021
	€	€
Opbrengsten uit beleggingen [8]		
- in terreinen en gebouwen		
Vergoeding huurderiving	322.197	790.504
Compensatie aannemer/ontwikkelaar	87.333	-
Vergoeding Holland Immo Group BV	200.000	-
Huuropbrengsten	-	86.215
	<u>609.530</u>	<u>876.719</u>
- in andere beleggingen		
Rentebaten	<u>7</u>	<u>-</u>
- opbrengsten uit doorbelaste kosten		
Opbrengsten doorbelaste kosten	<u>-</u>	<u>3.654</u>
De opbrengsten zijn volledig gerealiseerd in Nederland.		
Kosten van uitbesteed werk en externe kosten [9]		
Doorbelaste kosten	<u>-</u>	<u>3.654</u>
Afschrijvingen immateriële vaste activa [10]		
Kosten van oprichting en uitgifte van participaties	<u>458.036</u>	<u>469.119</u>
Lasten in verband met het beheer van beleggingen [11]		
Onroerende zaakbelasting / gemeentelijke heffingen	22.181	23.357
Accountantskosten	14.425	13.564
Kosten externe toezichthouder / Bewaarder (AIFMD)	9.321	9.075
Taxatiekosten	3.328	-
Zakelijke verzekeringen	3.652	8.447
Aandeel in de kosten van Stichtingen	2.498	2.284
Advieskosten	696	-
Vergoeding Fondsbeheer	1.027	2.049
Kosten AFM en Kamer van Koophandel	1.577	1.419
Overige lasten	1.397	1.669
	<u>60.102</u>	<u>61.864</u>

Residential Fund Berberis (FGR) te Eindhoven

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 €14.425 (2021: €13.564). De accountantskosten hebben uitsluitend betrekking op de controle van de jaarrekening.

	2022	01-05-2020 t/m 31-12-2021
	€	€
Beheerskosten en rentelasten [12]		
Beheervergoeding Beheerder inzake vastgoed beheer	7.797	15.974
Rente hypothecaire lening	224.009	25.264
Rentelasten rekening-courant bank	1.339	9.098
Rente lening participaties A	-	261.031
Amortisatie transactiekosten financiering	69.501	32.170
Bankkosten	306	2.164
	302.952	345.701

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 0,42% (2021: 0,47%).

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	67.899	=	0,42%
	<hr/>		
Intrinsieke waarde	15.990.887		

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: €9.075).

Residential Fund Berberis (FGR) te Eindhoven

Personeel

Residential Fund Berberis (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

Bezoldiging Beheerder: Gedurende de verslagperiode heeft de Beheerder van het Fonds een beheervergoeding van 2,4% (inclusief BTW) van de Bruto-huuropbrengsten ontvangen ad €7.797 (2021: €15.974) en een vaste vergoeding ad €1.027 (2021: €2.049) voor het beheer van het Fonds.

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

Holland Immo Group BV als initiatiefnemer heeft een bijdrage ad €300.000 geleverd ter compensatie van de financiële gevolgen als gevolg van de bouwvertraging.

Gebeurtenissen na balansdatum

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

Eindhoven, 26 april 2023

De Beheerder

Holland Immo Group Beheer B.V.

drs. P.E.J. Helfrich MSRE

mr. G.H.P. Hupkens

Residential Fund Berberis (FGR) te Eindhoven

3. Overige gegevens

3.1 Fondsvoorwaarden inzake de bestemming van het resultaat

Artikel 22, lid 1 van de fondsvoorwaarden luidt als volgt:

De Beheerder heeft uit hoofde van zijn werkzaamheden voor het Fonds recht op een vergoeding bestaande uit de volgende componenten:

- a. € 2.000 (prijspeil 2020) per jaar voor het algemene beheer van het Fonds, welk bedrag jaarlijks zal worden geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer (CPI);
- b. 2,4% (inclusief BTW) van de Bruto-huurontvangsten voor het administratief en commercieel beheer; en
- c. 20% van de Overwinst, of zoveel minder als bepaald in lid 3.

Artikel 22, lid 3 van de fondsvoorwaarden luidt als volgt:

De vergoeding als bedoeld onder c in lid 1 is opeisbaar zodra het object (volledig) is verkocht en geleverd en de rekening en verantwoording als bedoeld in artikel 25 lid 4 is afgelegd. Indien het rendement minder bedraagt dan het geprognosticeerde rendement wordt voor het berekenen van de overwinst waartoe de beheerder gerechtigd is, de overwinst verminderd met de contante waarde, uitgedrukt in euro, van het bedrag dat zich laat berekenen door van de contante waarde van het geprognosticeerde rendement de contante waarde van het rendement (beide uitgedrukt in euro) in mindering te brengen.

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

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

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

De Beheerder is bevoegd te besluiten een gedeelte van het positieve resultaat over enig boekjaar, indien dat naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder noodzakelijk of wenselijk is in verband met de solvabiliteit of liquiditeit van het fonds, toe te voegen aan de liquiditeitsreserve van het fonds.

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

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

Residential Fund Berberis (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 Residential Fund Berberis 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 Residential Fund Berberis (FGR)

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Residential Fund Berberis (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 Residential Fund Berberis (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 Residential Fund Berberis (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 Residential Fund Berberis (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 Residential Fund Berberis (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 informatie memorandum 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 informatie memorandum en daaraan gerelateerde kasstromen voor de periode

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

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

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

De andere informatie bestaat uit:

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

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

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

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Titel 9 Boek 2 BW en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De beheerder is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het verslag van de beheerder en de overige gegevens, in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van de beheerder voor de jaarrekening

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

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

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

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

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

Eindhoven, 26 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

