

JAARVERSLAG 2025

IMMO
ZORGWONINGFONDS 4



**IMMO ZORGWONINGFONDS 4 (FGR)
EINDHOVEN**

Jaarverslag 2025

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 2025 | 19 |
| 2.2 | Winst-en-verliesrekening over 2025 | 21 |
| 2.3 | Kasstroomoverzicht over 2025 | 22 |
| 2.4 | Toelichting op de jaarrekening | 23 |
| 2.5 | Toelichting op de balans | 34 |
| 2.6 | Toelichting op de winst-en-verliesrekening | 45 |

3. Overige gegevens

| | | |
|-----|---|----|
| 3.1 | Fondsvoorwaarden inzake de bestemming van het resultaat | 49 |
| 3.2 | Zeggenschapsrechten | 50 |
| 3.3 | Belangen van bestuurders | 50 |
| 3.4 | Controleverklaring van de onafhankelijke accountant | 51 |

1. VERSLAG VAN DE BEHEERDER

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

1.1 Profiel

Het Fonds

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) (Fonds) is een beleggingsfonds, dat op 19 december 2019 is aangegaan als een fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht, met zetel te Eindhoven.

Het doel van het Fonds is het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van vermogen teneinde de Participanten in de opbrengst van de beleggingen te doen delen. De belegging is gericht op het behalen van rendement door middel van het verkrijgen, (actief) beheren en vervreemden van de Objecten (4 particuliere zorgwoningcomplexen).

De Beheerder

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

In de Fondsvoorwaarden is een aantal werkzaamheden aan de Beheerder opgedragen, waaronder het uitvoeren van het beleggingsbeleid van het Fonds, het onderhouden van contacten met en informeren van Participanten, de Stichting IMMO Zorgwoningfonds 4 en toezichhouders als de AFM, organiseren van de vergadering van Participanten en het verzorgen van de financiële verslaglegging. In de Fondsvoorwaarden is verder bepaald dat de Beheerder bevoegd is het Fonds te vertegenwoordigen.

De beheerder van het Fonds maakt gebruik van de gedragscode van Holland Immo Group B.V. Deze interne gedragscode beoogt directie en medewerkers meer bewust te maken van ethisch handelen door vast te leggen wat in het algemeen wel en niet als wenselijk gedrag in de vastgoedsector moet worden beschouwd.

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

Bestuur

De directie van de Beheerder wordt gevoerd door de heren drs. P. Helfrich MSRE, mr. G. Hupkens en mr. B.T.J. Pierik. Het Fonds heeft geen personeel in dienst.

Alternatieve Bewaarder (AIFMD)

De bewaarfunctie in de zin van de Wet op het financieel toezicht (Wft) wordt uitgeoefend door CSC Depositary B.V. uit Maarsbergen, hierna te noemen Bewaarder.

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

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

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

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

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

Boekjaar en jaarcijfers

Het 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.

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

Fiscale transparantie van het Fonds

Volgens de Fondsvoorwaarden kunnen Participaties uitsluitend worden vervreemd en overgedragen aan het Fonds zelf. Op grond hiervan wordt het Fonds aangemerkt als een transparant fonds voor de heffing van de inkomstenbelasting en vennootschapsbelasting als ook de dividendbelasting. Deze fiscale transparantie houdt in dat de bezittingen en schulden, alsmede de baten en lasten van het Fonds, worden toegerekend aan de Participanten naar rato van hun winstaandeel in het Fonds, dat correspondeert met hun kapitaalbreng in het Fonds. Als gevolg daarvan worden de door het Fonds behaalde resultaten niet bij het Fonds zelf, maar rechtstreeks bij de Participanten in de heffing van inkomstenbelasting of vennootschapsbelasting betrokken.

Kenmerken van het Fonds

IMMO Zorgwoningfonds 4 is aangegaan als een fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht met zetel te Eindhoven.

Het Fonds is een closed-end beleggingsfonds in de zin van de Wft, dat op 19 december 2019 is aangegaan als een fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht met zetel te Eindhoven. Het Fonds heeft op 19 december 2019 428 Participaties uitgegeven als tussenfunding en daarmee de aankoop van één van de vier objecten (Haganum in Den Haag) aangekocht. Op 30 juni 2020 heeft een emissie plaatsgevonden waarbij alle 428 Participaties van de tussenfunding zijn ingekocht en 3.610 Participaties zijn uitgegeven van €5.000 elk (exclusief Emissiekosten). Hiermee zijn de overige drie objecten aangekocht. De Participaties luiden op naam. Er worden geen participatiebewijzen uitgegeven. Alle Participaties hebben dezelfde rechten. Het Fonds is een contractuele regeling tussen Holland Immo Group Beheer B.V. in haar hoedanigheid als Beheerder, Stichting IMMO Zorgwoningfonds 4 (Stichting) in haar hoedanigheid als Bewaarder van de activa en elk van de Participanten afzonderlijk. Voor een uitgebreide beschrijving van de juridische structuur van het Fonds wordt verwezen naar hoofdstuk 7 van het Prospectus.

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

1.2 Verslag van de beheerder

Algemeen

De economische ontwikkelingen in 2025 en vooruitzichten voor 2026 (bron DNB, december 2025)

Het jaar 2025 werd gekenmerkt door een onzekere economische omgeving in binnen- en buitenland, wat bedrijfsinvesteringen remde en resulteerde in een krimp. Ondanks geopolitieke spanningen en onzekerheid over het handelsbeleid steeg het bruto binnenlands product met 1,7% en namen de Nederlandse uitvoer en wereldhandel toe. De inflatie bleef hoog met 3,0%, het beschikbaar inkomen nam toe met bijna 3,5% en de huizenprijzen stegen met meer dan 8%

De onzekere economische omgeving in binnen- en buitenland resulteerde voor bedrijven in hogere handelstarieven, veranderende concurrentieverhoudingen, onder druk staande afzetmogelijkheden en relatief hoge energie- en loonkosten. Daarnaast was er in Nederland sprake van beleidsonzekerheid en knelpunten door onder andere krapte op de arbeidsmarkt, netcongestie en stikstof. In 2026 zal de economische groei naar verwachting beperkt zijn (1,2%).

De inflatie (3,0% in 2025) zal naar verwachting verder dalen tot 2,4% in 2026 en blijft daarmee hoger dan het eurogebied-gemiddelde, hoewel het verschil kleiner wordt. De relatief hoge inflatie in Nederland heeft voornamelijk binnenlandse oorzaken. Allereerst zorgt het vraagoverschot in de economie voor stijging van de prijzen van goederen en diensten. Daarnaast zorgt krapte op de arbeidsmarkt ervoor dat de lonen harder stijgen dan in het eurogebied. De invloed van buitenlandse factoren op de inflatie was in 2025 beperkt en zal naar verwachting ook in 2026 beperkt zijn door lagere energieprijzen op de internationale markt, een sterke euro en (mede daardoor) gematigde stijging van de prijzen van ingevoerde goederen.

Door beëindiging van het beperkt handhaven op schijnzelfstandigheid daalde het aantal zelfstandigen in 2025 fors. Het aantal werknemersbanen nam daarentegen toe. Vanaf 2026 wordt handhaving op schijnzelfstandigheid verder aangescherpt, waardoor het aantal zelfstandigen naar alle waarschijnlijkheid verder zal dalen. De werkloosheidsvoet, de verhouding tussen het aantal werklozen en de beroepsbevolking, bedroeg in 2025 3,9% en zal naar verwachting langzaam oplopen, wat op ontspanning van de arbeidsmarkt duidt.

Het beschikbaar inkomen steeg in 2025 met bijna 3,5% door gestegen werkgelegenheid en reële lonen. Huishoudens gaven het extra inkomen echter niet volledig uit, maar spaarden een deel, wat tot een stijging van de individuele spaarquote (vrijwillige besparingen in verhouding tot het beschikbaar inkomen) tot meer dan 5% leidde. Ook voor 2026 wordt een spaarquote van boven de 5% verwacht.

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

Huizenprijzen blijven naar verwachting toenemen. Voor 2026 wordt een stijging van circa 4% verwacht, wat fors lager is dan de groei van meer dan 8% per jaar in de afgelopen jaren. Deze lagere verwachte stijging komt doordat de hypotheekrente licht toeneemt en lonen minder snel stijgen, waardoor de leencapaciteit van huishoudens minder zal toenemen en de huizenprijzen minder hard zullen stijgen. Echter zullen de huizenprijzen, als gevolg van stagnerend aanbod op de woningmarkt, naar verwachting nog wel meer stijgen dan de leencapaciteit van huishoudens, waardoor de betaalbaarheid van koopwoningen zal afnemen. De investeringen (nieuwbouw en verbouwingen) in de woningmarkt stegen in 2025, door een toename van het aantal nieuwbouwvergunningen in 2024 en door het toegenomen aantal transacties (waaronder uitponden), met ruim 3%. Naar verwachting is de groei van woninginvesteringen in 2026 lager, doordat de leenrente iets zal stijgen en het aantal vergunningen niet verder lijkt toe te nemen. Het uitponden van woningen zal naar verwachting wel doorgezet worden.

Ten opzichte van 2024 nam het begrotingstekort in 2025 met 1 procentpunt toe tot 1,9% van het bruto binnenlands product, onder andere door lastenverlichting door het kabinet Schoof en door lagere opbrengsten van de dividendbelasting. Het tekort zal naar verwachting stijgen tot 2,9% van het bruto binnenlands product in 2026 en zou daarmee onder de norm van 3% blijven. Daarnaast is de overheidsschuld in 2025 licht toegenomen en zal deze in 2026 naar verwachting verder stijgen, door een lagere groei van het bruto binnenlands product en aanhoudende begrotingstekorten, maar wel ruim onder de 60% norm blijven.

De Nederlandse zorgwoningmarkt 2025

In 2025 bedroeg het transactievolume in zorgvastgoed in Nederland 846 miljoen euro. Dit betreft een stijging van circa 16% ten opzichte van 2024 (732 miljoen euro) en daarmee was er in de periode 2023-2025 sprake van een stijgende lijn. Het transactievolume ligt echter nog onder de meer dan 1 miljard euro die jaarlijks in zorgvastgoed geïnvesteerd werd in de jaren 2019 tot en met 2022.

Van het totale transactievolume à 846 miljoen euro werd circa 67% (557 miljoen euro) in nieuwbouw zorgvastgoed geïnvesteerd. Op basis van deze nieuwbouwtransacties kunnen ruim 1.800 nieuwe zorggeschikte woningen gerealiseerd worden in de komende jaren. Dat is een ruime stijging ten opzichte van 2024 welke samenhangt met een verbeterde financiële haalbaarheid, onder andere door stabilisatie van rente en bouwkosten en verhoging van de huisvestingsvergoedingen voor zorginstellingen.

Verwachtingen 2026

In 2026 wordt verdere groei van de nieuwbouw verwacht, maar de doelstelling van het realiseren van 35.000 zorggeschikte woningen per jaar blijft nog buiten bereik, ondanks dat meer ontwikkelaars plannen voor dergelijke woningen maken en gemeenten er meer op sturen.

Eind 2025 bedroeg het aantal inwoners in Nederland circa 18,1 miljoen en dit aantal zal in 2026 verder stijgen. Het aantal van 19 miljoen wordt naar verwachting in 2037 bereikt. Naast deze groei zal ook de samenstelling van de bevolking veranderen. Het aantal ouderen (65+ jaar) is inmiddels groter dan het aantal jongeren (< 20 jaar). Het aantal 65-plussers zal naar verwachting stijgen van circa 3,8 miljoen (21% van de totale bevolking) aan het einde van 2025 naar circa 4,8 miljoen (25% van de totale bevolking) vanaf 2040, wat duidt op verdere vergrijzing van de samenleving.

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

Het gestegen aantal investeringen in nieuwbouw en de toenemende interesse van zorgvastgoedfondsen weerspiegelen dat er voor toekomstbestendige zorgconcepten weer meer kapitaal beschikbaar komt. Tegelijkertijd zal er, naast woonvormen voor zwaardere zorg, gefocust moeten worden op zorggeschikte seniorenwoningen voor ouderen vanaf 55 jaar om lichtere zorgvragen meer en langer in de thuissituatie op te kunnen vangen en de druk op de intramurale zorg te verminderen.

Het effect van de economische ontwikkelingen en vooruitzichten voor 2026 op het Fonds is verwoord in het hoofdstuk "Vooruitzichten voor 2026".

Kenmerken van de vastgoedportefeuille

De vastgoedportefeuille van het Fonds bestaat uit een viertal particuliere zorgwoningcomplexen, gelegen in Rotterdam, Den Haag en Lochem, van in totaal 63 woonzorgappartementen en 40 zelfstandige (senioren) appartementen. De totale fondsinvestering bedraagt €35.850.000 conform Prospectus. De woonzorgappartementen in Rotterdam (tot 2030) en Den Haag (tot 2039) zijn langjarig gehuurd en geëxploiteerd door twee woonzorgaanbieders, Domus Magnus en Valuas Zorg groep. De zelfstandige (senioren) appartementen in Lochem zijn individueel verhuurd aan de bewoners met een looptijd voor onbepaalde tijd en één maand opzegtermijn .

De vastgoedportefeuille is gefinancierd met een hypothecaire lening bij ABN Amro Bank N.V. met een restant hoofdsom ultimo boekjaar 2025 ad €17.327.500. De hypothecaire lening kent een rente van 2,24% gedurende de eerste zeven jaar. De expiratedatum van de hypothecaire lening is 1 juli 2027.

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

De exploitatie in 2025

Hierna volgt een analyse van de totstandkoming van het exploitatierendement over 2025 en de vergelijking met de prognose volgens het Prospectus over deze verslagperiode.

| | Actueel | Prospectus prognose |
|--|------------------|------------------------|
| | € | € |
| Ontvangsten | | |
| Bruto-huurontvangsten | 2.039.532 | 1.950.398 |
| Mutatieleegstand en debiteurenrisico | -414 | -29.064 |
| Prestatievergoeding property management | -6.853 | - |
| Rente liquiditeitsreserve | 14.775 | - |
| Totaal ontvangsten | 2.047.040 | 1.921.334 |
| Uitgaven | | |
| Rentekosten hypothecaire financiering | 389.008 | 389.541 |
| Groot-/casco- en dagelijks onderhoud | 182.100 | 182.100 |
| Zakelijke lasten (OZB, riool, waterschap) en verzekeringen | 51.399 | 68.061 |
| Vergoeding property management | 36.859 | 33.461 |
| Vergoeding asset management | 61.683 | 58.905 |
| Fondskosten | 59.174 | 53.068 |
| Totaal uitgaven | 780.223 | 785.136 |
| Exploitatieresultaat | 1.266.817 | 1.136.198 |
| Exploitatierendement | 7,0% | 6,3% |
| Aflossing hypothecaire financiering | -90.000 | -90.000 |
| Toevoeging aan de liquiditeitsreserve | -166.017 | -58.175 |
| Voor uitkering beschikbaar | 1.010.800 | 988.023 |
| Direct rendement | 5,6% | 5,5% |

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

Het exploitatieoverzicht sluit met een gerealiseerd exploitatieresultaat van €1.266.817, hetgeen hoger is dan de prospectus prognose (€1.136.198). De bruto-huurontvangsten zijn hoger dan de prospectus prognose door hogere huurprijsindexeringen dan geprognoseerd (2,0%). Contractueel is de property manager, naast de reguliere vergoeding, gerechtigd tot een prestatievergoeding die afhankelijk is van de mutatieleegstand en het debiteurenrisico. De rente liquiditeitsreserve is hoger door een hoger rentetarief. De zakelijke lasten en verzekeringen zijn lager doordat de gemeentelijke heffingen in Lochem lager zijn dan geprognoseerd en de rioolheffing in Rotterdam kan worden doorbelast aan de huurder. De vergoeding property management is hoger dan de prospectus prognose door een hogere vergoeding aan de property manager. De fondskosten zijn hoger door hogere taxatiekosten. De overige uitgaven zijn in lijn met de prospectus prognose. Het hieruit resulterende exploitatierendement van 7,0% is hoger dan de prospectus prognose over deze verslagperiode (6,3%).

Uitkering over 2025

Het over 2025 gerealiseerde exploitatieresultaat bedraagt €1.266.817. Rekening houdend met de reguliere aflossing van de hypothecaire financiering ad €90.000 bedraagt het voor uitkering beschikbare resultaat €1.176.817. Na toevoeging aan de liquiditeitsreserve van €166.017 is over 2025 een uitkering beschikbaar gesteld van €1.010.800, zijnde €280 per participatie van €5.000. Dit komt neer op een direct rendement van 5,6% op jaarbasis, hetgeen hoger is dan de prospectus prognose (5,5%). De uitkering is in 4 termijnen uitbetaald, te weten in april, juli en oktober 2025 alsmede in januari 2026.

Aansluiting exploitatieresultaat 2025 met de winst-en-verliesrekening in de jaarrekening 2025

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

| | |
|--|-------------------------|
| Exploitatieresultaat | 1.266.817 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen | 1.352.557 |
| Afschrijving van bij oprichting geactiveerde fondsinvesteringen | -262.293 |
| Afschrijving transactiekosten financiering | -22.258 |
| Service- en stookkosten voorgaande jaren | -1.202 |
| Lagere onderhoudskosten dan voorzien in het exploitatieresultaat | 84.579 |
| Debiteurensaldo | -2.853 |
| | <hr/> |
| | 1.148.530 |
| | <hr/> |
| Resultaat volgens de winst-en-verliesrekening | <u><u>2.415.347</u></u> |

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

Resultaatbestemming

Het totale resultaat uit de winst-en-verliesrekening over 2025 bedraagt €2.415.347. Over 2025 is een uitkering van €1.010.800 beschikbaar gesteld ten laste van dit resultaat. De Beheerder stelt voor het saldo van €1.404.547 toe te voegen aan de overige reserves.

Waardeontwikkeling portefeuille in 2025

De ultimo 2025 uitgevoerde taxatie van de marktwaarde van het beleggingsobject komt uit op €35.865.000 hetgeen een waardestijging betekent van 4,9% ten opzichte van de taxatiewaarde ultimo 2024 (€34.180.000).

Vooruitzichten voor 2026

De vastgoedportefeuille van het Fonds is volledig verhuurd. Voor het jaar 2026 verwachten wij geen additionele financiering nodig te hebben en geen additionele investeringen te doen.

In verband met de huidige geopolitieke onzekerheden kan geen uitspraak worden gedaan over de resultaatsontwikkeling van het Fonds in 2026 en de waardeontwikkeling van het vastgoed. Op basis van de huidige ontwikkelingen is de verwachting dat het Fonds kan blijven voldoen aan haar verplichtingen.

Kerngegevens 2025

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>2025</u> | <u>2024</u> |
|---|--------------------|--------------------|
| Vlottende activa / Kortlopende schulden | <u><u>2,46</u></u> | <u><u>2,73</u></u> |

Solvabiliteit

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

| | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
|--------------------------|--------------------|--------------------|
| Fondsvermogen / Schulden | <u><u>1,10</u></u> | <u><u>1,02</u></u> |

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

Financieringsbehoeften

Gegeven de current ratio en de solvabiliteit per 31 december 2025 is er geen behoefte om extra te financieren. Tevens zijn er geen voornemens voor investeringen waarvoor additionele financiering benodigd is.

Meerjarenoverzicht resultaat

| | <u>2025</u> | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|--|-------------------------|-------------------------|------------------------|
| | € | € | € |
| Opbrengsten uit beleggingen | 2.171.720 | 2.107.590 | 2.043.248 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen | 1.352.557 | 957.443 | -1.526.436 |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| Som der bedrijfsopbrengsten | 3.524.277 | 3.065.033 | 516.812 |
| Som der bedrijfskosten | -1.108.930 | -1.349.632 | -1.313.495 |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| Resultaat | <u>2.415.347</u> | <u>1.715.401</u> | <u>-796.683</u> |

Risico's

Risicomanagement

Het Fonds belegt in een viertal particuliere zorgwoningcomplexen van in totaal 63 woonzorgappartementen in Rotterdam en Den Haag en 40 zelfstandige (senioren) appartementen in Lochem. De woonzorgappartementen in de vastgoedportefeuille worden langjarig (gemiddeld 9,5 jaar) gehuurd en geëxploiteerd door twee woonzorgaanbieders, Domus Magnus en Valuas Zorggroep. De overige (senioren) appartementen zijn individueel verhuurd aan de bewoners met een looptijd voor onbepaalde tijd en één maand opzegtermijn. Het risico bestaat dat, indien om welke reden dan ook een huurovereenkomst (al dan niet voortijdig) gedurende de looptijd van het Fonds eindigt, de Objecten niet of slechts tegen minder gunstige of ongunstige voorwaarden kunnen worden verhuurd. De waarde van de beleggingen van het Fonds worden door deze risico's beïnvloed met als gevolg dat de intrinsieke waarde van het Fonds kan dalen. Hieronder wordt nader ingegaan op de risico's die de waarde van de belegging waarin door het Fonds wordt belegd kunnen beïnvloeden.

De voor het Fonds relevante risico's kunnen worden onderverdeeld in onderstaande categorieën:

- strategische & operationele activiteiten
- wet- en regelgeving
- financiële positie
- financiële verslaggeving

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

De risico's voor wat betreft wet- en regelgeving en strategische en operationele risico's komen in dit hoofdstuk aan bod. De financiële positie is reeds toegelicht onder "De exploitatie in 2025" en de financiële verslaggeving zal nader worden toegelicht bij de "Verklaring inzake de bedrijfsvoering".

Strategische en operationele risico's

Verhuur- en exploitatierisico

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

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

Marktwaarderisico

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

Financiële instrumenten

Algemeen

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

Kredietrisico

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

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

Renterisico

Het risico op (tussentijdse) rentefluctuaties is voor zeven jaar afgedekt middels een lening met een vaste rente voor een periode van zeven jaar (1 juli 2027). Bij herfinanciering loopt het Fonds risico op een hogere te betalen rentevergoeding.

Liquiditeitsrisico

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

Wet- en regelgeving

Wet- en regelgeving relevant voor het Fonds wordt regelmatig bijgesteld en is onderhevig aan interpretaties. Indien noodzakelijk zullen interne en externe deskundigen of adviseurs beoordelen hoe de juridische risico's het Fonds raken. Op deze manier blijft de Beheerder in control op gebied van de wet- en regelgeving aan welke het Fonds onderhevig is.

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 het Fonds te beschikken over een beschrijving van de bedrijfsvoering, die voldoet aan de eisen van het Besluit gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft (Bgfo). Onder meer kenmerken onze financiële processen zich door de aanwezigheid van functiescheiding. Dit voorkomt dat slechts één persoon op ongecontroleerde wijze transacties of verplichtingen kan initialiseren, autoriseren, verwerken en afwikkelen en toegang heeft tot activa. 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.

Daarnaast heeft Holland Immo Group B.V. (als uitlener van de bij het Fonds betrokken medewerkers) een gedragscode opgesteld (die onder meer toeziet op een betrouwbare, zorgvuldige en eerlijke manier van zaken doen en het voorkomen van fraude) die iedere medewerker bij indiensttreding ondertekent. Het belang van de gedragscode en naleving wordt periodiek benadrukt en is onderwerp van gesprek tussen leidinggevende en medewerker.

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

Binnen de beheerder is een frauderisicoanalyse aanwezig waarin de beheerder de relevante (fraude)risico's in kaart brengt en hiervoor relevante beheersmaatregelen inregelt om deze risico's te mitigeren. De frauderisicoanalyse wordt periodiek geactualiseerd.

De afgelopen jaren zijn er in de media regelmatig berichten verschenen over cyberaanvallen, ransomware gevallen en datalekken. Gezien de activiteiten van Holland Immo Group Beheer B.V. en de onderliggende fondsen heeft informatiebeveiliging een hoge prioriteit vanuit het perspectief van continuïteit, fraude en privacy en de daarmee samenhangende reputatie. Zo worden regelmatig trainingen over IT-beveiliging aan de medewerkers van Holland Immo Group B.V. gegeven. Tijdens de dagelijkse bedrijfsvoering wordt gecontroleerd of er wordt gewerkt volgens de afspraken die hierover zijn gemaakt, waaronder de diverse informatiebeveiligingsprotocollen. Daarnaast beoordeelt de security functionaris de kwaliteit en naleving van de genomen controlemaatregelen. De beheersing van de informatiebeveiliging wordt periodiek intern getoetst.

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met Titel 9 van Boek 2 van het Nederlands Burgerlijk Wetboek (BW), de Richtlijnen voor jaarverslaggeving en de Wet op het financieel toezicht (Wft). Bij het opstellen van de jaarrekening zijn een aantal specifieke posten gebaseerd op schattingen. De hieraan ten grondslag liggende uitgangspunten en veronderstellingen zijn evenwichtig bepaald. De jaarrekening wordt gecontroleerd door Deloitte Accountants B.V. als onafhankelijke accountant.

Duurzaamheidsaspecten

Op grond van een Europese verordening, de Sustainable Finance Disclosure Regulation, dient het Fonds aan te geven in hoeverre zij ten doel heeft een duurzame belegging te bieden en of zij beoogt ecologische of sociale kenmerken te promoten. Het Fonds heeft niet tot doel een duurzame belegging aan te bieden, noch beoogt zij ecologische of sociale kenmerken te promoten. De onderliggende beleggingen van het Fonds houden geen rekening met de EU-criteria voor ecologisch duurzame activiteiten. Bij beleggingsbeslissingen worden de duurzaamheidsrisico's in aanmerking genomen. Dit zijn gebeurtenissen op ecologisch, sociaal of governancegebied die een wezenlijk negatief effect kunnen hebben op de waarde van de belegging.

Beloningsbeleid

Holland Immo Group (HIG) kent een beloningsbeleid. Het beloningsbeleid van HIG heeft ten doel om medewerkers een marktconform salarispakket te bieden dat ze voor langere termijn aan HIG verbindt. Hierbij dient als uitgangspunt dat het beloningsbeleid dient bij te dragen aan de kwaliteit van het beheer van de beleggingsinstellingen in overeenstemming met de belangen van de beleggers in de desbetreffende beleggingsinstellingen. Ook dient de zorgvuldige behandeling van de beleggers in de beheerde beleggingsinstellingen te worden gewaarborgd. Het beloningsbeleid van HIG is in lijn met de strategie, doelstellingen en waarden van de organisatie.

Het beleid voldoet aan de eisen van de Wet op het financieel toezicht (Wft, artikel 1:114 tot en met 1:130), de AFM (artikel 13 en Bijlage II van de AIFMD), en de ESMA Richtsnoeren voor een goed beloningsbeleid in het kader van de AIFMD.

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

De medewerkers van HIG kunnen eventueel naast hun vaste salaris een variabele vergoeding ontvangen. Afhankelijk van de mate waarin de organisatie, de afdeling en de medewerker zijn doelstellingen heeft gerealiseerd, kan een medewerker in aanmerking komen voor een variabele beloning. Bij het toekennen van een variabele beloning past HIG risicocorrecties toe om ervoor te zorgen dat deze beloningen niet leiden tot ongewenst risicogedrag. Risicocorrecties worden toegepast indien blijkt dat er tijdens de toerekening periode significante marktschommelingen of bedrijf gerelateerde risico's zijn opgetreden. De correcties kunnen dan leiden tot een verlaging of annulering van de variabele beloning. HIG kent geen gegarandeerde variabele beloning. Er is geen direct verband tussen de prestaties van de beleggingsfondsen en de hoogte van de variabele beloning van de medewerkers.

De Beheerder van de Fondsen Holland Immo Group Beheer B.V., een 100% dochter van Holland Immo Group B.V., heeft geen medewerkers in dienst. Holland Immo Group Beheer B.V. maakt ten behoeve van haar activiteiten gebruik van kantoorfaciliteiten en personeel van Holland Immo Group B.V. De bureaunkosten, zijnde personele kosten, huisvestingskosten, kantoorkosten en overige algemene kosten, zijn door Holland Immo Group B.V. aan de vennootschap in rekening gebracht. De afspraken omtrent deze vergoeding zijn vastgelegd in een overeenkomst van dienstverlening tussen Holland Immo Group Beheer B.V. en Holland Immo Group B.V. De totale doorbelasting van de bureaunkosten in 2025 betreft €802.116 (2024: €716.085).

Over 2025 heeft Holland Immo Group een totale vergoeding van €2.270.143 (2024: €2.089.734) betaald aan zijn 22 (2024: 23) in dienst zijnde medewerkers en 4 (2024: 4) directeuren. De totale vergoeding is inclusief een aan de in dienst zijnde medewerkers betaalde variabele vergoeding van totaal €113.719 (2024: €4.750). Binnen Holland Immo Group waren er in het boekjaar 2025 gemiddeld 27 (2024: 26) personen actief. Van de eerder genoemde totale vergoeding is €426.724 (2024: €446.724) een vaste vergoeding voor de directie. Een variabele vergoeding voor de directie is niet van toepassing in 2025 en 2024.

Binnen HIG ontvangen geen van de werkzame personen een jaarlijkse beloning van 1 miljoen euro of meer.

Alle personeelsleden en alle directeuren waren betrokken bij de activiteiten van de Fondsen die Holland Immo Group Beheer B.V. beheert. De personeelskosten en de vergoeding aan de directie zijn niet toe te rekenen aan de individuele fondsen; het is dan ook praktisch onmogelijk een onderverdeling te maken.

HIG voldoet aan de (kwalitatieve) openbaarmakingsvereiste door een samenvatting van het beleid op de website te publiceren.

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

Eindhoven, 21 april 2026

De Beheerder:

Holland Immo Group Beheer B.V.

drs. P.E.J. Helfrich MSRE

mr. G.H.P. Hupkens

mr. B.T.J. Pierik

2. JAARREKENING

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

2.1 Balans per 31 december 2025

(Voor resultaatbestemming)

| Actief | 31 december 2025 | | 31 december 2024 | |
|---|------------------|------------|------------------|------------|
| | € | € | € | € |
| Immateriële vaste activa | | | | |
| Kosten van oprichting en uitgifte van participaties | [1] | - | 262.293 | 262.293 |
| Beleggingen | | | | |
| Terreinen en gebouwen | [2] | 35.865.000 | 34.180.000 | 34.180.000 |
| Vorderingen | | | | |
| Handelsdebiteuren | [3] | - | 2.853 | |
| Overige vorderingen | [4] | 14.775 | 17.382 | |
| Overlopende activa | [5] | 5.333 | 5.293 | |
| | | 20.108 | | 25.528 |
| Overige activa | | | | |
| Liquide middelen | [6] | 1.376.659 | 1.419.066 | 1.419.066 |
| | | 37.261.767 | | 35.886.887 |

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

2.1 Balans per 31 december 2025

(Voor resultaatbestemming)

| Passief | 31 december 2025 | | 31 december 2024 | |
|----------------------------------|------------------|------------|-------------------|-------------------|
| | | € | € | € |
| Fondsvermogen | | | | |
| Participatiekapitaal | [7] | 18.050.000 | | 18.050.000 |
| Herwaarderingsreserve | [8] | 3.339.860 | | 2.705.172 |
| Wettelijke reserve | [9] | - | | 262.293 |
| Overige reserves | [10] | -3.304.281 | | -3.636.487 |
| Onverdeeld resultaat | [11] | 1.404.547 | | 704.601 |
| | | | 19.490.126 | 18.085.579 |
| Langlopende schulden | | | | |
| Schulden aan kredietinstellingen | [12] | 17.204.082 | | 17.271.824 |
| | | | 17.204.082 | 17.271.824 |
| Kortlopende schulden | | | | |
| Schulden aan kredietinstellingen | [13] | 187.862 | | 188.370 |
| Crediteuren | [14] | 7.040 | | 2.889 |
| Overige schulden | [15] | 370.633 | | 337.861 |
| Overlopende passiva | [16] | 2.024 | | 364 |
| | | | 567.559 | 529.484 |
| | | | <u>37.261.767</u> | <u>35.886.887</u> |

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

2.2 Winst-en-verliesrekening over 2025

| | | 2025 | | 2024 | |
|---|------|------------------|------------------|-----------|-----------|
| | | € | € | € | € |
| Opbrengsten uit beleggingen | [17] | | | | |
| - in terreinen en gebouwen | | 2.127.573 | | 2.066.059 | |
| - in andere beleggingen | | 14.775 | | 17.318 | |
| - omzet doorbelaste kosten | | 29.372 | | 24.213 | |
| | | | 2.171.720 | | 2.107.590 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen | [18] | | | | |
| - in terreinen en gebouwen | | 1.352.557 | | 957.443 | |
| | | | 1.352.557 | | 957.443 |
| Som der bedrijfsopbrengsten | | | 3.524.277 | | 3.065.033 |
| Kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten | [19] | 29.372 | | 24.213 | |
| Afschrijvingen immateriële vaste activa | [20] | 262.293 | | 531.574 | |
| Lasten in verband met het beheer van beleggingen | [21] | 310.068 | | 285.124 | |
| Beheerskosten en rentelasten | [22] | 507.197 | | 508.721 | |
| Som der bedrijfslasten | | | 1.108.930 | | 1.349.632 |
| Resultaat | | | 2.415.347 | | 1.715.401 |

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

2.3 Kasstroomoverzicht over 2025

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

| | 2025 | | 2024 | |
|--|------------|-------------------|------------|-------------------|
| | € | € | € | € |
| Bruto-huurontvangsten | 2.043.631 | | 1.968.876 | |
| Investerings | -332.443 | | -157.819 | |
| Uitgaven aan Exploitatie- en Fondskosten | -280.597 | | -301.772 | |
| Rente liquiditeitsreserve | 17.318 | | 1.621 | |
| Kasstroom uit beleggingsactiviteiten | | 1.447.909 | | 1.510.906 |
| Uitkering Direct Rendement | -1.010.800 | | -1.010.800 | |
| Uitgaven aan rentekosten (hypothecaire lening) | -389.516 | | -392.606 | |
| Aflossing hypothecaire financiering | -90.000 | | -90.000 | |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | | -1.490.316 | | -1.493.406 |
| Netto kasstroom | | -42.407 | | 17.500 |
| Toelichting op de geldmiddelen | | | | |
| Liquide middelen per 1 januari | | 1.419.066 | | 1.401.566 |
| Mutatie geldmiddelen | | -42.407 | | 17.500 |
| Liquide middelen per 31 december | | 1.376.659 | | 1.419.066 |

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

2.4 Toelichting op de jaarrekening

ALGEMEEN

Toegepaste standaarden

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met Titel 9 van Boek 2 van het Nederlands Burgerlijk Wetboek (BW), de Richtlijnen voor jaarverslaggeving en de Wet op het financieel toezicht (Wft). De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gebaseerd op historische kosten, tenzij anders vermeld.

Naam, duur en zetel

Het Fonds draagt de naam 'IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR)', is met ingang van 19 december 2019 aangegaan voor onbepaalde tijd en houdt kantoor te Eindhoven. Feitelijke vestigingsplaats is Flight Forum 154, 5657 DD te Eindhoven.

Doel van het Fonds

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

Datum oprichting en boekjaar

Het Fonds is opgericht op 19 december 2019. Het boekjaar is gelijk aan een kalenderjaar.

Belegging

De vastgoedportefeuille van het Fonds bestaat uit een viertal particuliere zorgwoningcomplexen, gelegen in Rotterdam, Den Haag en Lochem, van in totaal 63 woonzorgappartementen en 40 zelfstandige (senioren) appartementen.

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

Rechtsvorm

Het Fonds is een volledig transparant fonds voor gemene rekening dat niet is onderworpen aan de Nederlandse vennootschapsbelasting, inkomstenbelasting en dividendbelasting.

Het Fonds is een overeenkomst van eigen, bijzondere aard (pactum sui generis) tussen elke Participant afzonderlijk, de Beheerder en Stichting IMMO Zorgwoningfonds 4, die wordt beheerst door de Fondsvoorwaarden. Onverminderd het bepaalde omtrent (besluitvorming in) de vergadering, scheppen de Fondsvoorwaarden geen verbintenissen tussen de Participanten onderling, en de Participanten beogen nadrukkelijk geen onderlinge samenwerking of een gemeenschap als bedoeld in titel 7 Boek 3 Burgerlijk Wetboek aan te gaan. Het Fonds is geen personenvennootschap en evenmin een rechtspersoon. De activa en passiva worden gehouden door de Bewaarder voor rekening en risico van het Fonds.

Beheer en beheerder

Holland Immo Group Beheer B.V. treedt op als Beheerder in de zin van artikel 1.1 van de Wet op het financieel toezicht. De fondsvoorwaarden zijn ongewijzigd gebleven. De Beheerder is verantwoordelijk voor de uitvoering van het beheer van het fondsvermogen overeenkomstig het beleggingsbeleid en het voeren van de participanten- en financiële administratie. De Beheerder beschikt over een vergunning van de toezichthouder conform artikel 2:65, lid 1a, Wft en is opgenomen in het register als bijgehouden door de Autoriteit Financiële Markten (AFM).

In de Fondsvoorwaarden is een aantal werkzaamheden aan de Beheerder opgedragen, waaronder het uitvoeren van het beleggingsbeleid van het Fonds, het onderhouden van contacten met en informeren van Participanten, Stichting IMMO Zorgwoningfonds 4, de Bewaarder en toezichthouders als de AFM, organiseren van de vergadering van Participanten en het verzorgen van de financiële verslaglegging. In de Beheerovereenkomst is verder bepaald dat de Beheerder bevoegd is het Fonds te vertegenwoordigen.

Verder behoort tot de beheertaak van de Beheerder om, gezamenlijk met de Stichting, zorg te dragen voor de koop (en verwerving) en verkoop (en vervreemding) van de objecten. Voor de verkoop van de objecten is de goedkeuring van de vergadering van participanten vereist.

Bij het beheer van het Fonds zal de Beheerder in het belang van de Participanten handelen. De Beheerder heeft zijn werkzaamheden niet uitbesteed aan derden.

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

Stichting

Stichting IMMO Zorgwoningfonds 4 treedt op als entiteit die de juridische eigendom van de activa van het Fonds houdt in de zin van artikel 4:37j lid 1 Wft. Het vermogen van het Fonds wordt in juridisch opzicht gehouden door de Stichting.

De Beheerder en de Stichting zijn juridisch onafhankelijk van elkaar.

Alle rechten en verplichtingen met betrekking tot het Fonds staan op naam van de Stichting, maar komen voor rekening en risico van de Participanten.

Bewaarder (AIFMD)

De Bewaarder van het Fonds houdt toezicht op het Fonds en de Beheerder.

De belangrijkste taak van de Bewaarder is om namens het Fonds de bewaarderstaken waarnaar wordt verwezen in artikel 4:37f van de Wft uit te voeren. De Bewaarder is jegens het Fonds en de Participanten aansprakelijk voor het verlies van financiële instrumenten die hij of een derde partij aan wie hij de bewaring heeft uitbesteed, in bewaring heeft genomen. In het Prospectus zijn de taken, de verantwoordelijkheden en de aansprakelijkheid van de Bewaarder verder toegelicht.

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

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

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

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

Participatiekapitaal

Het Fonds heeft op 19 december 2019 428 (tijdelijke) Participaties uitgegeven tegen een uitgifteprijs van €5.000 per participatie. Op 30 juni 2020 zijn deze 428 (tijdelijke) participaties ingekocht en is een aantal van 3.610 participaties uitgegeven. Participaties luiden op naam. Er zijn geen participatiebewijzen uitgegeven. Het participatiekapitaal bedraagt derhalve in totaal €18.050.000. Een Participant kan niet gehouden worden meer bij te dragen dan de uitgifteprijs van zijn Participaties.

Fiscale transparantie van het Fonds

Volgens de Fondsvoorwaarden kunnen Participaties uitsluitend worden vervreemd en overgedragen aan het Fonds zelf. Op grond hiervan wordt het Fonds aangemerkt als een transparant fonds voor de heffing van de inkomstenbelasting en vennootschapsbelasting als ook de dividendbelasting. Deze fiscale transparantie houdt in dat de bezittingen en schulden, alsmede de baten en lasten van het Fonds, worden toegerekend aan de Participanten naar rato van hun winstaandeel in het Fonds, dat correspondeert met hun kapitaalbreng in het Fonds. Als gevolg daarvan worden de door het Fonds behaalde resultaten niet bij het Fonds zelf, maar rechtstreeks bij de Participanten in de heffing van inkomstenbelasting of vennootschapsbelasting betrokken.

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

In verband met de huidige geopolitieke onzekerheden kan geen uitspraak worden gedaan over de resultaatsontwikkeling van het Fonds in 2026 en de waardeontwikkeling van het vastgoed. Op basis van de huidige ontwikkelingen is de verwachting dat het Fonds kan blijven voldoen aan haar verplichtingen.

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.

Aanpassing van vergelijkende cijfers – verwerking interim-winstuitkeringen

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

Er is geconstateerd dat in voorgaande jaren de uitkeringen aan participanten zijn verwerkt in de 'overige reserves' in plaats van 'onverdeeld resultaat' beide binnen het eigen vermogen. In de jaarrekening 2025 is dit juist verwerkt. Ter wille van de vergelijkbaarheid zijn de vergelijkende cijfers aangepast. Door het aanpassen van de vergelijkende cijfers zijn de overige reserves €1.010.800 hoger in de vergelijkende cijfers en het onverdeeld resultaat €1.010.800 lager in de vergelijkende cijfers ten opzichte van de jaarrekening 2024. Dit betreft een herclassificatie binnen het eigen vermogen en heeft geen effect op de totaalomvang van het eigen vermogen, de winst- en verliesrekening, het resultaat en/of de kasstromen van de verslagperiode. De aanpassing van de vergelijkende cijfers heeft ook geen impact op de (eerder) gedane uitkeringen aan de participanten en/of het exploitatieresultaat.

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.

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.

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

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 wordt gebruik gemaakt van onafhankelijke externe partijen.

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

Financiële instrumenten

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

Financiële instrumenten worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien echter financiële instrumenten bij de vervolgwaardering worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, worden direct toerekenbare transactiekosten direct verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Bepaling reële waarde:

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

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

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

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

Overige vorderingen

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

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.

Beleggingen

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

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

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

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

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

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

Vorderingen

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

Liquide middelen

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

Fondsvermogen

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

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

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

IMMO Zorgwoningfonds 4 (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 positieve verschil tussen de boekwaarde van de verkrijgings- of de vervaardigingsprijs en de reële waarde op individueel objectniveau. De daarbij gebruikte verkrijgings- of vervaardigingsprijs is de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

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

Wettelijke reserve

Wettelijke reserve voor geactiveerde kosten van oprichting:

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

Langlopende en kortlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

Saldering

Een financieel actief en een financieel passief worden gesaldeerd en als nettobedrag in de balans opgenomen indien sprake is van een wettelijke of contractuele bevoegdheid om het actief en de verplichting gesaldeerd en gelijktijdig af te wikkelen en bovendien de intentie bestaat om de posten op deze wijze af te wikkelen. De met gesaldeerd opgenomen financiële activa en passiva samenhangende rentebaten en rentelasten worden eveneens gesaldeerd opgenomen.

Opbrengstverantwoording

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

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

Opbrengsten uit beleggingen

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

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

Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

Gerealiseerde waardeveranderingen omvatten het nog niet in eerdere jaren in de winst-en-verliesrekening verantwoorde gedeelte van het verschil tussen de aankoopprijs en de verkoopprijs onder aftrek van verkoopkosten. De belangrijkste risico's met betrekking tot verkoop van vastgoed worden geacht te zijn overgedragen op het moment van notarieel transport.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

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

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.

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

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

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

2.5 Toelichting op de balans

Actief

Immateriële vaste activa [1]

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

| | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
|--------------------------------|-------------------|----------------|
| | € | € |
| Investerings | 2.657.869 | 2.657.869 |
| Cumulatieve afschrijvingen | -2.657.869 | -2.395.576 |
| Boekwaarde per 31 december | <u>-</u> | <u>262.293</u> |
| Boekwaarde per 1 januari | 262.293 | 793.867 |
| Afschrijvingen huidig boekjaar | -262.293 | -531.574 |
| Boekwaarde per 31 december | <u>-</u> | <u>262.293</u> |

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

Beleggingen

Terreinen en gebouwen [2]

Het verloop van de beleggingen wordt als volgt weergegeven:

| | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
|----------------------------|--------------------------|-------------------|
| | € | € |
| Boekwaarde per 1 januari | 34.180.000 | 33.200.000 |
| Mutatie: | | |
| Investerings | 332.443 | 22.557 |
| Herwaarderingen | 1.352.557 | 957.443 |
| Boekwaarde per 31 december | <u>35.865.000</u> | <u>34.180.000</u> |

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

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

De belegging betreft een viertal particuliere zorgwoningcomplexen, gelegen in Rotterdam, Den Haag en Lochem, van in totaal 63 woonzorgappartementen en 40 zelfstandige (senioren) appartementen. De koopprijs van het vastgoed, welke op 19 december 2019 en op 30 juni 2020 is verworven, bedroeg €31.504.851 (kosten koper). De reële waarde (marktwaarde) van beleggingen in terreinen en gebouwen per 31 december 2025 bedraagt €35.865.000 k.k. (2024: €34.180.000 k.k.) en is vastgesteld door middel van een onafhankelijke externe taxatie.

De taxatie is uitgevoerd door CBRE Valuation & Advisory Services B.V. te Amsterdam en voldoet aan de richtlijnen van de actuele RICS Taxatiestandaarden inclusief de "International Valuation Standards" en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. De taxatie vindt jaarlijks plaats waarbij de objecten eens in de 3 jaar volledig zullen worden getaxeerd en in de daaropvolgende twee jaar een zogenoemde "desktoptaxatie" (ook wel "markttechnische update" genoemd) zal worden uitgevoerd door de taxateur. Voor de taxatie van de reële waarde ultimo 2025 heeft CBRE Valuation & Advisory Services B.V. een volledige taxatie uitgevoerd.

Taxatiemethode 2025

Bij de taxaties van de objecten Barchemseweg en Stadenbos in Lochem is de Discounted Cash Flowmethode (DCF-methode) gehanteerd. In deze methodiek wordt bij het uitpond scenario de verwachte toekomstige kasstromen (huurinkomsten, jaarlijkse vaste lasten, andere kosten en/of inkomsten (uit uitponden), maar ook te verwachten toekomstige leegstand weergegeven in een kasstroommodel. In dit geval wordt een prognose opgesteld voor een periode van tien jaar. Aan het einde van de beschouwingsperiode wordt een 'eindwaarde' bepaald (vaak door de geprognosticeerde huurwaarde of huurinkomsten te kapitaliseren tegen een ingeschat netto exit yield tussen 5,00% en 5,25%. Alle kasstromen en de eindwaarde worden contant gemaakt naar de peildatum tegen de disconteringsvoet van 8,00% en bij elkaar opgeteld om te komen tot de marktwaarde vrij op naam. De Marktwaarde wordt berekend door op de waarde vrij op naam overdrachtsbelasting en aankoopkosten in mindering te brengen.

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

Bij de taxaties van de objecten Henergouwerlaan in Rotterdam en Tasmanstraat in Den Haag is binnen de toegepaste inkomstenkapitalisatiemethode gebruik gemaakt van de Hardcore/Top Slice/Layermethode ("hoofdmethode"). Uitgangspunt van de Hardcore/Top Slice/Layermethode is dat de netto inkomstenstroom per huurder wordt onderverdeeld op basis van gepercipieerd risico. Hierbij worden verschillende rendementen toegekend aan de bestanddelen van de netto inkomstenstromen:

- Hardcore-rendement: het hardcorerendement wordt gebruikt om de veronderstelde meest zekere netto inkomsten te kapitaliseren, dit is ofwel de netto huurwaarde (bij een overhuursituatie) ofwel de netto huurinkomsten (bij een onderhuursituatie). Deze inkomstenstroom wordt in eeuwigheid gekapitaliseerd. Voor de taxatie ultimo boekjaar varieert deze tussen 4,75% en 5,00%;
- Top Slice-rendement: wanneer een huurovereenkomst is oververhuurd, oftewel de huurinkomsten zijn hoger dan de door taxateur bepaalde huurwaarde, wordt de netto contante waarde van de overhuur (huurinkomsten minus huurwaarde) berekend tegen het top slice-rendement. Voor de taxatie ultimo boekjaar varieert deze tussen 5,25% en 5,50%;
- Layer-rendement: wanneer een huurovereenkomst is onderverhuurd, oftewel de huurinkomsten zijn lager dan de door taxateur bepaalde huurwaarde, dan worden de toekomstige ingeschatte huurinkomsten (huurwaarde minus huurinkomsten) in de toekomst gekapitaliseerd tegen het layer-rendement. Vervolgens wordt de contante waarde van de toekomstige waarde berekend tegen het layer-rendement. Voor de taxatie ultimo boekjaar varieert deze tussen 6,75% en 7,00%.

Taxatiemethode 2024

Bij de taxaties van de objecten Barchemseweg en Stadenbos in Lochem is de Discounted Cash Flowmethode (DCF-methode) gehanteerd. In deze methodiek wordt bij het uitpond scenario de verwachte toekomstige kasstromen (huurinkomsten, jaarlijkse vaste lasten, andere kosten en/of inkomsten (uit uitponden), maar ook te verwachten toekomstige leegstand weergegeven in een kasstroommodel. In dit geval wordt een prognose opgesteld voor een periode van tien jaar. Aan het einde van de beschouwingsperiode wordt een 'eindwaarde' bepaald (vaak door de geprognosticeerde huurwaarde of huurinkomsten te kapitaliseren tegen een ingeschat netto exit yield van 4,75%. Alle kasstromen en de eindwaarde worden contant gemaakt naar de peildatum tegen de disconteringsvoet tussen 8,25% en 8,75% en bij elkaar opgeteld om te komen tot de marktwaarde vrij op naam. De Marktwaarde wordt berekend door op de waarde vrij op naam overdrachtsbelasting en aankoopkosten in mindering te brengen.

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

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

Voor de taxatie zijn de volgende yields gebruikt:

- Disconteringsvoet tussen 8,25% en 8,75%;
- NAR vrij op naam tussen 4,75% en 5,00%;
- Exit yield 4,75%.

De cumulatieve herwaardering bedraagt per balansdatum €2.792.542 (2024: €1.439.985). Enkele objecten hebben een cumulatieve positieve herwaardering van €3.339.860 (2024: €2.705.172) en een object heeft een negatieve herwaardering van €547.318 (2024: €1.265.187).

| | <u>31-12-2025</u> | <u>31-12-2024</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| | € | € |
| Handelsdebiteuren [3] | | |
| Debiteuren | - | 2.853 |
| | <u>-</u> | <u>2.853</u> |
| Overige vorderingen [4] | | |
| Rekening-courant Stichting Immo Zorgwoningfonds 4 | - | 64 |
| Nog te ontvangen rente | 14.775 | 17.318 |
| | <u>14.775</u> | <u>17.382</u> |
| Overlopende activa [5] | | |
| Vooruitbetaalde verzekeringen | 5.333 | 5.260 |
| Vooruitbetaalde bedragen | - | 33 |
| | <u>5.333</u> | <u>5.293</u> |
| Liquide middelen [6] | | |
| ING bank | <u>1.376.659</u> | <u>1.419.066</u> |

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van het fonds.

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

Passief

| | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
|-----------------------|--------------------------|-------------------|
| | € | € |
| Fondsvermogen | | |
| Participatiekapitaal | 18.050.000 | 18.050.000 |
| Herwaarderingsreserve | 3.339.860 | 2.705.172 |
| Wettelijke reserve | - | 262.293 |
| Overige reserves | -3.304.281 | -3.636.487 |
| Onverdeeld resultaat | 1.404.547 | 704.601 |
| | <u>19.490.126</u> | <u>18.085.579</u> |

Meerjarenoverzicht

| | <u>2025</u> | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|---|---------------------|--------------|--------------|
| | € | € | € |
| Intrinsieke waarde van het beleggingsfonds einde boekjaar | 19.490.126 | 18.085.579 | 17.380.978 |
| Aantal participaties einde boekjaar | 3.610 | 3.610 | 3.610 |
| Intrinsieke waarde per participatie einde boekjaar | <u>5.399</u> | <u>5.010</u> | <u>4.815</u> |

Voorstel bestemming resultaat over 2025

Voorgesteld wordt om het onverdeeld resultaat ad €1.404.547 toe te voegen aan de overige reserves. In 2025 is een interim uitkering van €1.010.800 beschikbaar gesteld ten laste van het onverdeeld resultaat. Dit bedrag is in 4 termijnen, in april, juli, oktober 2025 en januari 2026 uitgekeerd.

| | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
|---------------------------------|--------------------------|-------------------|
| | € | € |
| Participatiekapitaal [7] | | |
| Stand per 31 december | <u>18.050.000</u> | <u>18.050.000</u> |

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

Herwaarderingsreserve [8]

| | | |
|-----------------------|-------------------------|------------------|
| Stand per 1 januari | 2.705.172 | 1.941.211 |
| Herwaarderungen | 634.688 | 763.961 |
| Stand per 31 december | <u>3.339.860</u> | <u>2.705.172</u> |

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

| | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
|-------------------------------|-----------------|----------------|
| | € | € |
| Wettelijke reserve [9] | | |
| Stand per 1 januari | 262.293 | 793.867 |
| Afschrijving | -262.293 | -531.574 |
| Stand per 31 december | <u>-</u> | <u>262.293</u> |

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

Overige reserves [10]

| | | |
|-------------------------------------|--------------------------|-------------------|
| Stand per 1 januari | -3.636.487 | -1.596.617 |
| Bestemming resultaat vorig boekjaar | 704.601 | -1.807.483 |
| Mutatie wettelijke reserve | 262.293 | 531.574 |
| Mutatie herwaarderingsreserve | -634.688 | -763.961 |
| Stand per 31 december | <u>-3.304.281</u> | <u>-3.636.487</u> |

Toelichting overige reserves

| | <u>Mutatie reserves</u> | <u>Resultaat- bestemming</u> | <u>Totaal</u> |
|-------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|--------------------------|
| | € | € | € |
| Stand per 1 januari | -2.991.630 | -644.857 | -3.636.487 |
| Mutatie wettelijke reserve | 262.293 | - | 262.293 |
| Mutatie herwaarderingsreserve | -634.688 | - | -634.688 |
| Bestemming resultaat vorig boekjaar | - | 704.601 | 704.601 |
| Stand per 31 december | <u>-3.364.025</u> | <u>59.744</u> | <u>-3.304.281</u> |

De uitkeringen aan de Participanten over 2025 bedragen tijdsevenredig 5,6% van het ingebrachte participatiekapitaal op jaarbasis.

| | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
|-------------------------------------|-------------------------|----------------|
| | € | € |
| Onverdeeld resultaat [11] | | |
| Stand per 1 januari | 704.601 | -1.807.483 |
| Resultaat boekjaar | 2.415.347 | 1.715.401 |
| Bestemming resultaat vorig boekjaar | -704.601 | 1.807.483 |
| Interim winstuitkeringen | -1.010.800 | -1.010.800 |
| Stand per 31 december | <u>1.404.547</u> | <u>704.601</u> |

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

LANGLOPENDE SCHULDEN

| | <u>31-12-2025</u> | <u>31-12-2024</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| | € | € |
| Schulden aan kredietinstellingen [12] | | |
| Hypothecaire lening ABN Amro Bank N.V. | 17.204.082 | 17.271.824 |
| <i>Verloopoverzicht hypothecaire lening ABN Amro Bank N.V.</i> | | |
| Hoofdsom hypothecaire lening | 17.800.000 | 17.800.000 |
| Cum. aflossingen hypothecaire lening | -472.500 | -382.500 |
| | 17.327.500 | 17.417.500 |
| Transactiekosten financiering | -155.928 | -155.928 |
| Ten laste gebracht van resultaat (cumulatief) | 122.510 | 100.252 |
| Aflossingsverplichting hypothecaire lening | -90.000 | -90.000 |
| Langlopend deel per 31 december | 17.204.082 | 17.271.824 |

Specificatie hypothecaire lening

| | |
|---|-------------------------------|
| Overeenkomst van geldlening | ABN Amro Bank N.V. |
| Oorspronkelijke hoofdsom | € 17.800.000 |
| Aflossing per kwartaal (voor het eerst op 1 oktober 2020) | € 22.500 |
| Restant hoofdsom per 31 december 2025 | € 17.327.500 |
| Resterende looptijd korter dan 1 jaar | € 90.000 |
| Resterende looptijd 1-5 jaar | € 17.237.500 |
| Resterende looptijd langer dan 5 jaar | € 0 |
| Rentepercentage | 2,21% |
| Expiratiedatum | 1 juli 2027 |

Het overeengekomen rentepercentage is op basis van 360 dagen. Een herrekening van het rentepercentage naar 365 dagen komt uit op 2,24%.

De marktwaarde van de lening bedraagt per 31 december 2025 €16.808.727 (2024: €16.539.653).

De marktwaarde van de lening is de waarde van de lening, waarbij de toekomstige rente- en aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. De marktwaarde is berekend op basis van een disconteringsvoet van 1,98% (2024: 2,03%). Deze disconteringsvoet is bepaald op basis van de gemiddelde "Overnight Index Swap Curve" voor de resterende looptijd van de lening.

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

Financiële convenanten

DSCR covenant

De debt service capacity ratio moet altijd minimaal 2,2 zijn.

De bank berekent de debt service capacity ratio als volgt:

- het totaal van de jaarlijkse huurinkomsten (zoals blijkt uit een gespecificeerd overzicht jaarlijkse huurinkomsten) zonder de btw en de servicekosten.

De bank trekt ervan af:

- de exploitatie- en eigenaarslasten die betrekking hebben op de gefinancierde registergoederen.

De bank deelt de uitkomst hiervan door:

- de som van de bruto betaalde rente (waaronder verplichtingen uit derivaten) en reguliere terugbetalingsverplichtingen.

De DSCR ultimo 2025 bedraagt 3,6 (2024: 3,5).

LTV covenant

De loan-to-value ratio (LTV) mag nooit groter zijn dan 57%. De LTV wordt berekend door de uitstaande hypothecaire lening te delen door de marktwaarde kosten koper van het registergoed. De LTV ultimo 2025 bedraagt 48,3% (2024: 51,0%).

Zekerheden

- Een bankhypothek, 1e in rang, van €17.800.000, plus 40% voor rente en kosten. Deze hypothek is gevestigd op de registergoederen zoals omschreven in de hypothekakte.

- 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

| | <u>31-12-2025</u> | <u>31-12-2024</u> |
|--|-----------------------|-------------------|
| | € | € |
| Schulden aan kredietinstellingen [13] | | |
| Te betalen hypotheekrente | 97.862 | 98.370 |
| Aflossingsverplichtingen komend boekjaar | 90.000 | 90.000 |
| | <u>187.862</u> | <u>188.370</u> |

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

| | <u>31-12-2025</u> | <u>31-12-2024</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| | € | € |
| Crediteuren [14] | | |
| Crediteuren | <u>7.040</u> | <u>2.889</u> |
| Overige schulden [15] | | |
| Waarborgsommen | 56.260 | 57.604 |
| Te verwachte afrekening service- en stookkosten | 35.133 | 2.580 |
| Te betalen beheervergoeding | 6.853 | 2.749 |
| Te betalen uitkeringen aan participanten | 252.700 | 252.700 |
| Te betalen accountantskosten | 8.313 | 15.694 |
| Te betalen taxatiekosten | 11.374 | 6.534 |
| | <u>370.633</u> | <u>337.861</u> |

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

Overlopende passiva [16]

| | | |
|------------------------|--------------|------------|
| Vooruitontvangen huren | <u>2.024</u> | <u>364</u> |
|------------------------|--------------|------------|

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

NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

In het kader van de huurovereenkomsten zijn concerngaranties ten gunste van het fonds afgegeven. Deze garanties dekken de nakoming van de huurbetalingsverplichtingen door de huurders. Voor de Magistraat in Rotterdam is deze garantie maximaal gelijk aan 6 maanden huur en voor Haganum in Den Haag is een bankgarantie afgegeven voor een bedrag van €115.500. Per balansdatum zijn er geen aanwijzingen dat het fonds de garanties zal moeten invoeren.

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

Risico beheer

- Hefboomfinancieringsrisico

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

Financiële instrumenten

- Algemeen

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

- Kredietrisico

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

- Renterisico

Het risico op (tussentijdse) rentefluctuaties is voor zeven jaar afgedekt middels een lening met een vaste rente voor een periode van zeven jaar (1 juli 2027). Bij herfinanciering loopt het Fonds risico op een hogere te betalen rentevergoeding.

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

- Liquiditeitsrisico

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

- Toekomstige huuropbrengsten

De verwachte huuropbrengsten (welke gedeeltelijk tussentijds opzegbaar zijn) kunnen als volgt worden weergegeven:

| | Tussentijds opzegbaar | Tussentijds niet opzegbaar | Totaal |
|----------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| | € | € | € |
| binnen één jaar | 658.059 | 1.417.115 | 2.075.174 |
| tussen de één en vijf jaar | 2.302.307 | 5.165.485 | 7.467.792 |
| na vijf jaar | - | 4.721.580 | 4.721.580 |
| | <u>2.960.366</u> | <u>11.304.180</u> | <u>14.264.546</u> |

Bovenstaande bedragen voor de tussentijds opzegbare huurovereenkomsten betreft een schatting, rekening houdend met de resterende looptijd van het fonds en de bezettingsgraad conform december 2025. Voor de langlopende huurovereenkomsten is de resterende looptijd van de huurovereenkomst gehanteerd.

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

2.6 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

| | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
|--|-------------------------|------------------|
| | € | € |
| Opbrengsten uit beleggingen [17] | | |
| - in terreinen en gebouwen | | |
| Huuropbrengsten | 2.039.118 | 1.968.560 |
| Voorschotten service- en stookkosten | 88.455 | 97.499 |
| | <u>2.127.573</u> | <u>2.066.059</u> |
| - in andere beleggingen | | |
| Rentebaten | 14.775 | 17.318 |
| | <u>14.775</u> | <u>17.318</u> |
| - omzet doorbelaste kosten | | |
| Omzet doorbelaste kosten | 29.372 | 24.213 |
| | <u>29.372</u> | <u>24.213</u> |
| De opbrengsten zijn volledig gerealiseerd in Nederland. | | |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen [18] | | |
| - in terreinen en gebouwen | | |
| Herwaardering beleggingen | 1.352.557 | 957.443 |
| | <u>1.352.557</u> | <u>957.443</u> |
| Kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten [19] | | |
| Doorbelaste kosten | 29.372 | 24.213 |
| | <u>29.372</u> | <u>24.213</u> |
| Afschrijvingen immateriële vaste activa [20] | | |
| Afschrijvingen kosten van oprichting en uitgifte van participaties | 262.293 | 531.574 |
| | <u>262.293</u> | <u>531.574</u> |

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

| | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
|--|----------------|-------------|
| | € | € |
| Lasten in verband met het beheer van beleggingen [21] | | |
| Onroerende zaakbelasting / gemeentelijke heffingen | 30.141 | 29.711 |
| Onderhoudskosten | 101.285 | 86.660 |
| Accountantskosten | 16.625 | 15.999 |
| Kosten externe toezichthouder / Bewaarder (AIFMD) | 11.020 | 10.596 |
| Taxatiekosten | 11.374 | 6.534 |
| Zakelijke verzekeringen | 21.258 | 20.859 |
| Aandeel in de kosten van Stichting Bewaarder | 2.663 | 2.550 |
| Advieskosten | 6.605 | 2.374 |
| Service- en stookkosten voorgaande jaren | 1.202 | - |
| Service- en stookkosten | 88.455 | 97.499 |
| Vergoeding Fondsbeheer | 2.454 | 2.376 |
| Prestatievergoeding mutatieleegstand en debiteurenrisico | 6.853 | 2.750 |
| Afboeking dubieuze debiteuren | 2.853 | - |
| Kosten AFM | 4.078 | 3.937 |
| Overige lasten | 3.202 | 3.279 |
| | 310.068 | 285.124 |

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 2025 een honorarium van €16.625 (2024: €15.999). De accountantskosten hebben uitsluitend betrekking op de controle van de jaarrekening.

Beheerskosten en rentelasten [22]

| | | |
|---|----------------|---------|
| Beheervergoeding Beheerder inzake vastgoed beheer | 94.778 | 93.271 |
| Rente hypothecaire lening | 389.008 | 392.098 |
| Amortisatie transactiekosten financiering | 22.258 | 22.258 |
| Bankkosten | 1.153 | 1.094 |
| | 507.197 | 508.721 |

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 2,08% (2024: 2,09%).

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

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

| | | | |
|--------------------|------------|---|--------------|
| Kosten | 404.846 | = | 2,08% |
| | <hr/> | | |
| Intrinsieke waarde | 19.490.126 | | |

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 2025 ten laste van het Fonds gekomen bewaarloon van de Bewaarder, bedraagt €11.020 (2024: €10.596).

Personeel

IMMO Zorgwoningfonds 4 heeft geen personeel in dienst.

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

Transacties met gelieerde partijen

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

Bezoldiging Beheerder: Gedurende de verslagperiode heeft de Beheerder van het Fonds een beheervergoeding van 3,0% (inclusief BTW) van de Bruto-huuropbrengsten ontvangen ad €61.683 (2024: €59.549) en een vaste vergoeding van €2.454 (2024: €2.376) voor het algemeen beheer van het Fonds. Een deel van de bezoldiging heeft betrekking op de vergoeding van de directieleden.

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

Gebeurtenissen na balansdatum

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

Eindhoven, 21 april 2026

De Beheerder

Holland Immo Group Beheer B.V.

drs. P.E.J. Helfrich MSRE

mr. G.H.P. Hupkens

mr. B.T.J. Pierik

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

3. Overige gegevens

3.1 Fondsvoorwaarden inzake de bestemming van het resultaat

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

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

- a) € 2.000 (prijspeil 2020) per jaar voor het algemene beheer van het Fonds, welk bedrag jaarlijks zal worden geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer (CPI); en
- b) 3,0% (inclusief BTW) van de Bruto-huurontvangsten voor het administratief en commercieel beheer; en
- c) 20% van de Overwinst, of zoveel minder als bepaald in lid 3.

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

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

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

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

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

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

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

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

IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven

3.2 Zeggenschapsrechten

De vertegenwoordiging van het Fonds berust bij Holland Immo Group Beheer B.V. in zijn hoedanigheid van Beheerder en bij Stichting IMMO Zorgwoningfonds 4 in haar hoedanigheid van de juridisch eigenaar van de activa van het Fonds. Voor besluiten welke zijn genoemd in artikel 13 lid 2 van de Fondsvoorwaarden van het Fonds, heeft de Beheerder goedkeuring nodig van de Algemene Vergadering van Participanten.

3.3 Belangen van bestuurders

Gedurende 2025 hadden de bestuurders van de Beheerder van het Fonds geen persoonlijke belangen bij beleggingen in het Fonds.

3.4 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de participanten van IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR)

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) te Eindhoven gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) op 31 december 2025 en van het resultaat over 2025 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW, de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving 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 2025.
2. De winst-en-verliesrekening over 2025.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR) zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Controleaanpak 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 zijn 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 alsook bijvoorbeeld de gedragscode. 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.

Wij hebben het vanuit de controlestandaarden veronderstelde frauderisico geïdentificeerd dat het management van de beheerder, vanwege de unieke positie waarin zij zich bevindt, in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Wij hebben de volgende specifieke werkzaamheden opgezet om in te spelen op het geïdentificeerde frauderisico:

- Het toetsen of specifieke journaalboekingen en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening 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 jaarrekening opgenomen schattingen.
- Het beoordelen van eventuele significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van IMMO Zorgwoningfonds 4 (FGR).

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

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

Wij hebben geëvalueerd of de keuze en toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving door de beheerder van het fonds, met name die welke betrekking hebben op subjectieve waarderingen en complexe transacties, mogelijk wijzen op frauduleuze financiële verslaggeving.

Wij hebben geëvalueerd of de oordeelsvormingen en beslissingen van de beheerder bij het maken van de in de financiële overzichten opgenomen schattingen wijzen op een mogelijke tendentie bij de beheerder van het fonds die mogelijk een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

De oordeelsvormingen, schattingen en veronderstellingen die mogelijk een belangrijke invloed hebben op de jaarrekening zijn toegelicht in hoofdstuk 'Grondslagen voor de balanswaardering en de resultaatbepaling' van de jaarrekening. Wij hebben een retrospectieve beoordeling uitgevoerd van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van de beheerder met betrekking tot significante schattingen die in de jaarrekening van het voorgaande boekjaar zijn opgenomen.

Voor significante transacties hebben wij beoordeeld of de zakelijke beweegredenen voor de transacties doen vermoeden dat ze mogelijk zijn aangegaan met het oog op frauduleuze financiële verslaggeving of het verhullen van een oneigenlijke toe-eigening van activa.

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

Controleaanpak 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 bespreking met de externe bewaarder.

Voor zover materieel voor de jaarrekening, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en rekening houdende met het feit dat het effect van niet-naleving van wet- en regelgeving aanzienlijk varieert, Wet financieel toezicht en de vereisten in het kader van Titel 9 van Boek 2 BW aangemerkt als wet- en regelgeving met een directe invloed op de jaarrekening.

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 jaarrekening.

Daarnaast is het fonds onderworpen aan overige wet- en regelgeving waarvan de gevolgen van niet-naleving een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de jaarrekening, bijvoorbeeld ten gevolge van boetes of rechtszaken.

Gezien de aard van de activiteiten van het fonds en de complexiteit van deze overige wet- en regelgeving bestaat het risico dat niet wordt voldaan aan de vereisten van deze wet- en regelgeving.

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 (bijv. het naleven van de voorwaarden van een vergunning voor het uitvoeren van een activiteit, of het naleven van regelgeving betreffende het milieu); niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de jaarrekening. 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 jaarrekening. 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 jaarrekening 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 van de beheerder 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.

Controleaanpak continuïteit

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

- Overwegen of de continuïteitsbeoordeling van de beheerder alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hebben verkregen en de beheerder bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten. De beheerder heeft hierbij onder andere aandacht besteed aan het verwachte exploitatieresultaat, de liquiditeit en liquiditeitsreserve van het fonds en de vereiste bankconvenanten van het fonds.
- Nagaan of de beheerder gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gereede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van het fonds om haar continuïteit te handhaven (hierna: continuïteitsrisico's).
- Evalueren van het gerealiseerde exploitatieresultaat ten opzichte van het begrote exploitatieresultaat zoals opgenomen in het prospectus en daaraan gerelateerde kasstromen voor de periode van ten minste 12 maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening, rekening houdend met ontwikkelingen in de markt en onze kennis uit de controle.
- Analyseren of de huidige en de benodigde liquiditeiten voor het kunnen continueren van het geheel van de fondsactiviteiten is gewaarborgd.
- Inwinnen van inlichtingen bij de beheerder over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door de beheerder verrichte continuïteitsbeoordeling.

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

De andere informatie bestaat uit:

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

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

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW en de Wet financieel toezicht 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, de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving 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 fraude of fouten.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de beheerder afwegen of het fonds in staat is om haar activiteiten 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 activiteiten 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 activiteiten 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 afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude en fouten 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 fraude of fouten, 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 activiteiten 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 een 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, 21 april 2026

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: M. Houba 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

