

JAARVERSLAG 2025

IMMO
ZORGWONINGFONDS 9



**IMMO ZORGWONINGFONDS 9 (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 de periode 29 januari tot en met 31 december 2025	21
2.3	Kasstroomoverzicht over de periode 29 januari tot en met 31 december 2025	22
2.4	Toelichting op de jaarrekening	23
2.5	Toelichting op de balans	33
2.6	Toelichting op de winst-en-verliesrekening	44

3. Overige gegevens

3.1	Fondsvoorwaarden inzake de bestemming van het resultaat	48
3.2	Zeggenschapsrechten	49
3.3	Belangen van bestuurders	49
3.4	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	50

1. VERSLAG VAN DE BEHEERDER

IMMO Zorgwoningfonds 9 (FGR) te Eindhoven

1.1 Profiel

Het Fonds

IMMO Zorgwoningfonds 9 (FGR) (Fonds) is een beleggingsfonds, dat op 29 januari 2025 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 (vier 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 9 en toezichthouders als de AFM, organiseren van de vergadering van Participanten en het verzorgen van de financiële verslaglegging. In de Fondsvoorwaarden is verder bepaald dat de Beheerder bevoegd is het Fonds te vertegenwoordigen.

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

IMMO Zorgwoningfonds 9 (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 eerste boekjaar van het Fonds loopt vanaf de datum waarop het Fonds is aangegaan (29 januari 2025) tot en met 31 december 2025. Vanaf 2026 is het boekjaar gelijk aan een kalenderjaar. De jaarrekening en de halfjaarcijfers zullen respectievelijk binnen zes maanden na afloop van het boekjaar en binnen negen weken na afloop van de eerste helft van het boekjaar worden opgemaakt. De jaarrekening en halfjaarcijfers worden op de website van Holland Immo Group gepubliceerd. De jaarrekening wordt gecontroleerd door Deloitte Accountants B.V.

IMMO Zorgwoningfonds 9 (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 9 is aangegaan als een fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht met zetel te Eindhoven.

Het Fonds heeft op 29 januari 2025 1.200 tijdelijke Participaties uitgegeven van €5.000 elk aan vijf niet aan het Fonds, de Beheerder of de Initiatiefnemer gelieerde beleggers. De tijdelijke Participaties hebben een vast preferent rendement van 8% en kwalificeert daardoor als vreemd vermogen. Met de opbrengst van de uitgifte van de tijdelijke Participaties van in totaal €6.000.000 is onder meer de koopprijs voor de grond van het Object Vicus gefinancierd, en zijn de tot aan de Emissiedatum verschuldigde (bouw)termijnen van de aanneemsom voldaan. Gedurende de periode van 29 januari tot 27 juni 2025 was sprake van 'interim funding'.

Op 27 juni 2025 zijn de 1.200 tijdelijke Participaties ingekocht en zijn 4.720 Participaties uitgegeven van €5.000 elk. Het bij deze Emissie op de uitgegeven Participatie ingelegde kapitaal bedraagt daarmee €23.600.000. De Participaties luiden op naam. Er worden geen participatiebewijzen uitgegeven. Alle nieuw uitgegeven Participaties hebben dezelfde rechten. Het Fonds is een contractuele regeling tussen Holland Immo Group Beheer B.V. in haar hoedanigheid als Beheerder, Stichting IMMO Zorgwoningfonds 9 in haar hoedanigheid als juridisch eigenaar van de activa en elk van de Participanten afzonderlijk. Voor een uitgebreide beschrijving van de juridische structuur van het Fonds wordt verwezen naar hoofdstuk 7 van het Prospectus.

IMMO Zorgwoningfonds 9 (FGR) te Eindhoven

1.2 Verslag van de beheerder

Algemeen

De economische ontwikkelingen in 2025 en de vooruitzichten (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 9 (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 en de vooruitzichten

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.

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 9 (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

Het Fonds belegt sinds het aangaan op 29 januari 2025 in een nog te ontwikkelen woonzorglocatie (het Object Vicus), met 51 zorgsuites, gelegen in Wijk bij Duurstede. Daarnaast belegt het Fonds vanaf de Emissiedatum in (1) een nog te ontwikkelen woonzorglocatie (het Object Goudestein) met 57 woonzorgappartementen en zorgsuites, in Hellevoetsluis, (2) een bestaande woonzorglocatie (het Object Kastanjehof) met 30 zorgsuites, gelegen in Velp en (3) een bestaande woonzorglocatie (het Object Hof van Arkel) met 14 woonzorgappartementen en een kantoorruimte gelegen in Tiel alsmede een commerciële plint gelegen in Tiel.

De totale fondsinvestering bedraagt €42.975.000. Dit bedrag is deels gefinancierd met een hypothecaire lening van ABN AMRO Bank ad €19.375.000 en deels met door de participanten bijeengebracht eigen vermogen ad €23.600.000.

De vastgoedportefeuille is gefinancierd met een hypothecaire lening bij ABN AMRO Bank N.V. met een totale hoofdsom van €19.375.000. De rente op de hypothecaire lening is vastgelegd en bedraagt 4,87% per jaar (4,80% op basis van 360 dagen). De expiratedatum van de hypothecaire lening is 1 oktober 2032.

Vicus te Wijk bij Duurstede

Het Object 'Vicus', met 51 zorgsuites, is gelegen aan de Karel de Grotestraat 1b te Wijk bij Duurstede, kadastraal bekend als Gemeente Wijk bij Duurstede, sectie E, nummers 2060, 2299, 3368 en 3369. Op 1 februari 2025 is gestart met de ontwikkeling van het Object en de werkzaamheden zullen naar verwachting uiterlijk op 1 juli 2026 worden afgerond, waarna het Object voor 20 jaar wordt verhuurd aan Stichting QuaRijn middels een 'triple-net' masterlease.

Goudestein te Hellevoetsluis

Het Object 'Goudestein', met 57 woonzorgappartementen en zorgsuites, is gelegen aan de Goudesteinstraat 5, 7, 7a en 7b, te Hellevoetsluis, kadastraal bekend als Gemeente Hellevoetsluis, sectie C, nummer 5165. Op 30 juni 2025 wordt gestart met de ontwikkeling van het Object en de werkzaamheden zullen naar verwachting uiterlijk op 30 oktober 2026 worden afgerond, waarna het Object voor 20 jaar wordt verhuurd aan We Care Zorggroep Hellevoetsluis BV middels een 'double-net' masterlease.

IMMO Zorgwoningfonds 9 (FGR) te Eindhoven

Kastanjehof te Velp

Het Object 'Kastanjehof', met 30 zorgsuites, is gelegen aan Kastanjehof 2 te Velp, kadastraal bekend als Gemeente Velp Gelderland, sectie H, nummer 3721. Het Object is reeds voor een periode van 15 jaar verhuurd aan Stichting Attent Zorg en Behandeling middels een 'double-net' masterlease. Op de Emissiedatum bedraagt de resterende huurtermijn minimaal 7,9 jaar.

Hof van Arkel te Tiel

Het Object 'Hof van Arkel', met 14 woonzorgappartementen en een kantoorruimte, is gelegen aan het Hof van Arkel 1-29 (oneven) te Tiel, kadastraal bekend als Gemeente Tiel, sectie E, nummer 3378. De woonzorgappartementen en de kantoorruimte zijn reeds voor een periode van zeven jaar verhuurd aan JP van den Bent stichting middels een 'double-net' masterlease. Op de Emissiedatum bedraagt de resterende huurtermijn 5,5 jaar. Tevens beschikt het Object over een commerciële plint, gelegen aan de Hoogeindsestraat 2-4 (even), welke reeds voor een periode van 15 jaar verhuurd aan Zeeman Textielsupers BV. Op de Emissiedatum bedraagt de resterende huurtermijn 2,4 jaar.

IMMO Zorgwoningfonds 9 (FGR) te Eindhoven

De exploitatie in de periode 27 juni tot en met 31 december 2025

Hierna volgt een analyse van de totstandkoming van het exploitatierendement over de periode 27 juni tot en met 31 december 2025 en de vergelijking met de prognose volgens het Prospectus over deze verslagperiode.

Analyse exploitatierendement over de periode 27 juni tot en met 31 december 2025

	<u>Actueel</u>	Prospectus
	<u>€</u>	prognose
		<u>€</u>
Ontvangsten		
Vergoeding voor huurderiving	506.055	506.055
Bruto-huurontvangsten	267.923	265.954
Rente liquiditeitsreserve	34.261	5.106
Totaal ontvangsten	808.239	777.115
Uitgaven		
Rentekosten hypothecaire financiering	133.312	205.976
Groot-/casco- en dagelijks onderhoud	21.089	21.089
Zakelijke lasten (OZB, riool, waterschap) en verzekeringen	11.770	13.401
Vergoeding asset management	23.413	23.123
Fondskosten	32.200	44.715
Totaal uitgaven	221.784	308.304
Exploitatieresultaat	586.455	468.811
Exploitatierendement	4,9%	3,9%
Toevoeging uit de liquiditeitsreserve	69.625	186.891
Voor uitkering beschikbaar	656.080	655.702
Direct rendement	5,4%	5,4%

Het exploitatieoverzicht sluit met een gerealiseerd exploitatieresultaat van €586.455, hetgeen boven de prospectus prognose ligt (€468.811). De vergoeding voor huurderiving en de bruto-huurontvangsten zijn (nagenoeg) gelijk aan de prospectus prognose. De rente liquiditeitsreserve is hoger dan geprognosticeerd door een hoger banksaldo als gevolg van het feit dat de bouwfacturen later worden betaald dan in de prospectus prognose is opgenomen. De rentekosten hypothecaire financiering zijn lager dan de prospectus prognose omdat minder financiering is opgenomen dan waarmee in de prospectus prognose rekening is gehouden. Het hieruit resulterende exploitatierendement van 4,9% ligt boven de prospectus prognose (3,9%).

Bouwwerkzaamheden

Twee van de vier objecten zijn in aanbouw, namelijk de objecten in Wijk bij Duurstede en Hellevoetsluis. Deze bouwwerkzaamheden verlopen volgens planning.

IMMO Zorgwoningfonds 9 (FGR) te Eindhoven

Uitkering over 2025

Het over 2025 gerealiseerde exploitatieresultaat bedraagt €586.455. Rekening houdend met een toevoeging uit de liquiditeitsreserve van €69.625 is over 2025 een uitkering beschikbaar gesteld van €656.080, zijnde €139,00 per participatie van €5.000. Dit komt neer op een direct rendement van 5,4% op jaarbasis, hetgeen gelijk is aan de Prospectus prognose (5,4%). De uitkering is in 2 termijnen uitbetaald, te weten in oktober 2025 en 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	586.455
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	210.816
Afschrijving transactiekosten financiering	-22.623
Aanpassing spreiding huurdergingsvergoeding conform Prospectus prognose	79.017
Afschrijving kosten van oprichting en uitgifte van participaties	-338.142
Rendement tijdelijke participanten	-203.178
Lagere onderhoudskosten	19.431
	<hr/>
	-254.679
	<hr/>
Resultaat volgens de winst-en-verliesrekening	<u><u>331.776</u></u>

Resultaatbestemming

Het totale resultaat uit de winst-en-verliesrekening over 2025 bedraagt €331.776. Over 2025 is een uitkering van €656.080 beschikbaar gesteld ten laste van dit resultaat. De Beheerder stelt voor het saldo van -€323.926 te onttrekken aan de overige reserves.

Vooruitzichten voor 2026

De objecten in Velp en Tiel zijn langjarig verhuurd; de objecten in Wijk bij Duurstede en Hellevoetsluis zijn in ontwikkeling en de werkzaamheden zullen naar verwachting in 2026 worden afgerond. 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.

IMMO Zorgwoningfonds 9 (FGR) te Eindhoven

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

2025

Vlottende activa / Kortlopende schulden

3,20

Solvabiliteit

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

2025

Fondsvermogen / Schulden

2,55

Risico's

Risicomangement

Het Fonds belegt in twee nog te ontwikkelen en twee bestaande particuliere woonzorglocaties in Wijk bij Duurstede en Hellevoetsluis, respectievelijk Velp en Tiel met in totaal 152 woonzorgappartementen en zorgsuites alsmede een kantoorruimte en een commerciële plint.

Het object Kastanjehof te Velp is op basis van een 'double-net' huurovereenkomst voor 16 jaar + ten minste 5 jaar verlenging verhuurd aan Stichting Attent Zorg en Behandeling, met een resterende looptijd op de Emissiedatum van circa 7,9 jaar (tot 31 mei 2033). Het object Hof van Arkel te Tiel is op basis van een 'double-net' huurovereenkomst verhuurd aan JP van den Bent stichting, met een resterende looptijd op de Emissiedatum van 5,5 jaar (tot 1 januari 2031).

Het object Vicus te Wijk bij Duurstede is in ontwikkeling en zal vanaf oplevering (naar verwachting 1 juli 2026) op basis van een 'triple-net' masterlease voor 20 jaar worden verhuurd aan Stichting QuaRijn; object Goudestein te Hellevoetsluis zal vanaf oplevering (naar verwachting 30 oktober 2026) op basis van een 'double-net' masterlease voor 20 jaar worden verhuurd aan We Care Zorggroep Hellevoetsluis BV.

IMMO Zorgwoningfonds 9 (FGR) te Eindhoven

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

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

Marktwaarderisico

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

IMMO Zorgwoningfonds 9 (FGR) te Eindhoven

Financiële instrumenten

Algemeen

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

Kredietrisico

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

Renterisico

Het risico op (tussentijdse) rentefluctuaties is tot oktober 2032 afgedekt middels een lening met een vaste rente. Bij herfinanciering loopt het Fonds risico op een hogere te betalen rentevergoeding.

Liquiditeitsrisico

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

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.

IMMO Zorgwoningfonds 9 (FGR) te Eindhoven

Verklaring inzake de bedrijfsvoering

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

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, zoals de voorzieningen, 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.

IMMO Zorgwoningfonds 9 (FGR) te Eindhoven

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.

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).

IMMO Zorgwoningfonds 9 (FGR) te Eindhoven

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.

Eindhoven, 22 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 9 (FGR) te Eindhoven

2.1 Balans per 31 december 2025

(Voor resultaatbestemming)

	<u>31 december 2025</u>	
Actief	€	€
VASTE ACTIVA		
Immateriële vaste activa	[1]	
Kosten van oprichting en uitgifte van participaties	<u>2.944.358</u>	2.944.358
Beleggingen	[2]	
Terreinen en gebouwen	<u>26.045.090</u>	26.045.090
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorderingen	[3]	
Handelsdebiteuren	4.656	
Overige vorderingen	33.974	
Overlopende activa	<u>645</u>	39.275
Overige activa	[4]	
Liquide middelen	<u>3.392.622</u>	3.392.622
		<u><u>32.421.345</u></u>

IMMO Zorgwoningfonds 9 (FGR) te Eindhoven

2.1 Balans per 31 december 2025

(Voor resultaatbestemming)

Passief	31 december 2025	
	€	€
Fondsvermogen	[5]	
Participatiekapitaal	23.600.000	
Herwaarderingsreserve	525.280	
Wettelijke reserve	2.944.358	
Overige reserves	-3.469.638	
Onverdeeld resultaat	<u>-324.304</u>	23.275.696
Langlopende schulden	[6]	
Schulden aan kredietinstellingen	8.036.425	
Overige schulden	<u>37.693</u>	8.074.118
Kortlopende schulden	[7]	
Schulden aan kredietinstellingen	106.682	
Crediteuren	2.872	
Omzetbelasting	13.670	
Overige schulden	383.379	
Overlopende passiva	<u>564.928</u>	1.071.531
		<u><u>32.421.345</u></u>

IMMO Zorgwoningfonds 9 (FGR) te Eindhoven

2.2 Winst-en-verliesrekening over de periode 29 januari tot en met 31 december 2025

	<u>29-1 tot en met 31-12-2025</u>	
	€	€
Opbrengsten uit beleggingen	[8]	
- in terreinen en gebouwen	874.140	
- in andere beleggingen	34.261	
- opbrengsten uit doorbelaste kosten	<u>2.076</u>	
		910.477
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	[9]	
- in terreinen en gebouwen	<u>210.816</u>	
		210.816
Som der bedrijfsopbrengsten		<u>1.121.293</u>
Kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten	[10]	2.076
Afschrijvingen immateriële vaste activa	[11]	338.142
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	[12]	65.426
Beheerskosten en rentelasten	[13]	<u>383.873</u>
Som der bedrijfslasten		789.517
Resultaat		<u><u>331.776</u></u>

IMMO Zorgwoningfonds 9 (FGR) te Eindhoven

2.3 Kasstroomoverzicht over de periode 29 januari tot en met 31 december 2025

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	29-1 tot en met 31-12-2025	
	€	€
Huuropbrengsten	263.267	
Rente liquiditeitsreserve	702	
Uitgaven aan exploitatie- en fondskosten	8.860	
Ontvangen waarborgsommen	37.693	
Aankopen van beleggingen en investeringen	-24.684.274	
Uitgaven voor oprichting	-3.282.500	
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		-27.656.252
Uitkering direct rendement participanten	-335.120	
Uitkering rendement tijdelijke participanten	-203.178	
Uitgaven aan rentelasten	-61.100	
Storting inleg tijdelijke participanten	6.000.000	
Terugbetaling inleg tijdelijke participanten	-6.000.000	
Storting inleg participanten	23.600.000	
Opname hypothecaire lening	8.331.478	
Transactiekosten financiering	-283.206	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		31.048.874
Netto kasstroom		<u>3.392.622</u>
Toelichting op de geldmiddelen		
Liquide middelen per 29 januari		-
Mutatie geldmiddelen		<u>3.392.622</u>
Liquide middelen per 31 december		<u><u>3.392.622</u></u>

IMMO Zorgwoningfonds 9 (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 9 (FGR)', is met ingang van 29 januari 2025, de dag waarop de participaties zijn uitgegeven, aangegaan voor onbepaalde tijd en houdt kantoor te Eindhoven. Feitelijke vestigingsplaats is Flight Forum 154, 5657 DD te Eindhoven.

Doel van het Fonds

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

Datum oprichting en boekjaar

Het Fonds is opgericht op 29 januari 2025. Het eerste boekjaar loopt van 29 januari tot en met 31 december 2025. Vanaf 2026 is het boekjaar gelijk aan het kalenderjaar.

Belegging

De belegging betreft twee nog te ontwikkelen en twee bestaande particuliere woonzorglocaties in Wijk bij Duurstede en Hellevoetsluis, respectievelijk Velp en Tiel met in totaal 152 woonzorgappartementen en zorgsuites alsmede een kantoorruimte en een commerciële plint.

IMMO Zorgwoningfonds 9 (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 9, 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 9, 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.

Stichting

Stichting IMMO Zorgwoningfonds 9 treedt op als entiteit die de juridische eigendom van de activa van het Fonds houdt in de zin van artikel 4:37j lid 1 Wft. Het vermogen van het Fonds wordt in juridisch opzicht gehouden door de Stichting.

De Beheerder en de Stichting zijn juridisch onafhankelijk van elkaar.

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

IMMO Zorgwoningfonds 9 (FGR) te Eindhoven

Bewaarder (AIFMD)

De Bewaarder van het Fonds is CSC Depositary B.V. uit Maarsbergen en houdt toezicht op het Fonds en de Beheerder.

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

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

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

Alle transacties met gelieerde partijen hebben plaatsgevonden tegen marktconforme tarieven.

Participatiekapitaal

Het Fonds heeft op 29 januari 2025 1.200 tijdelijke Participaties uitgegeven van €5.000 elk aan vijf niet aan het Fonds, de Beheerder of de Initiatiefnemer gelieerde beleggers. De tijdelijke Participaties hebben een vast preferent rendement van 8% en kwalificeert daardoor als vreemd vermogen. Met de opbrengst van de uitgifte van de tijdelijke Participaties van in totaal €6.000.000 is onder meer de koopprijs voor de grond van het Object Vicus gefinancierd, en zijn de tot aan de Emissiedatum verschuldigde (bouw)termijnen van de aanneemsom voldaan. Gedurende de periode van 29 januari tot 27 juni 2025 was sprake van 'interim funding'.

IMMO Zorgwoningfonds 9 (FGR) te Eindhoven

Op 27 juni 2025 zijn de 1.200 tijdelijke Participaties ingekocht en zijn 4.720 Participaties uitgegeven van €5.000 elk. Het bij deze Emissie op de uitgegeven Participatie ingelegde kapitaal bedraagt daarmee €23.600.000. De Participaties luiden op naam. Er worden geen participatiebewijzen uitgegeven. Alle nieuw uitgegeven Participaties hebben dezelfde rechten. Het Fonds is een contractuele regeling tussen Holland Immo Group Beheer B.V. in haar hoedanigheid als Beheerder, Stichting IMMO Zorgwoningfonds 9 in haar hoedanigheid als juridisch eigenaar van de activa en elk van de Participanten afzonderlijk. Voor een uitgebreide beschrijving van de juridische structuur van het Fonds wordt verwezen naar hoofdstuk 7 van het Prospectus.

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.

IMMO Zorgwoningfonds 9 (FGR) te Eindhoven

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.

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.

IMMO Zorgwoningfonds 9 (FGR) te Eindhoven

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

Financiële instrumenten

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

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

Bepaling reële waarde:

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

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

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

Overige vorderingen

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

IMMO Zorgwoningfonds 9 (FGR) te Eindhoven

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode.

De aflossingsverplichtingen voor het komend jaar van de langlopende schulden worden opgenomen onder kortlopende schulden.

Immateriële vaste activa

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

Afschrijvingspercentages:

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

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

Beleggingen

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

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

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

IMMO Zorgwoningfonds 9 (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.

Per object wordt bij een cumulatieve positieve herwaardering een herwaarderingsreserve gevormd ten laste van de overige reserves. Deze 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 9 (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. 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

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

Langlopende en kortlopende schulden

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

Saldering

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

Opbrengstverantwoording

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

IMMO Zorgwoningfonds 9 (FGR) te Eindhoven

Opbrengsten uit beleggingen

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

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

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

Afschrijvingen

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

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

In de jaarrekening van het Fonds is een kasstroomoverzicht op basis van de "directe methode" opgenomen, waardoor vergelijkbaarheid ontstaat met de in het Prospectus opgenomen kasstromen. Onderscheid wordt gemaakt tussen kasstromen uit beleggingsactiviteiten en kasstromen uit financieringsactiviteiten. Kasstromen uit afgeleide financiële instrumenten die worden verantwoord als kostprijs hedge worden in dezelfde categorie ingedeeld als de kasstromen uit de afgedekte balansposten.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

IMMO Zorgwoningfonds 9 (FGR) te Eindhoven

2.5 Toelichting op de balans

ACTIEF

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA [1]

Kosten van oprichting en uitgifte van participaties

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

	<u>2025</u>
	€
Aanschafwaarde	-
Cumulatieve afschrijvingen	-
Boekwaarde per begin boekjaar	<u>-</u>
<i>Mutaties boekjaar:</i>	
Geactiveerde kosten	3.282.500
Afschrijvingen	<u>-338.142</u>
	<u>2.944.358</u>
Aanschafwaarde	3.282.500
Cumulatieve afschrijvingen	<u>-338.142</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>2.944.358</u>

De kosten van oprichting en uitgifte van participaties worden in vijf jaren afgeschreven. De geactiveerde kosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

- structureringsvergoeding	1.556.377
- selectie- en acquisitiekosten	549.309
- marketingkosten	311.275
- due dilligence onderzoek en taxatiekosten	120.848
- oprichtingskosten	10.000
- bouwbegeleiding	165.000
- niet-aftrekbare btw	569.690
	<u>3.282.500</u>

IMMO Zorgwoningfonds 9 (FGR) te Eindhoven

BELEGGINGEN [2]

Terreinen en gebouwen

	Beleggingen in exploitatie	Beleggingen in ontwikkeling	Totaal
	€	€	€
Boekwaarde per 29 januari	-	-	-
Investerings (aankoop onroerend goed)	7.729.184	10.067.398	17.796.582
Investerings (verbouwingen)	-	8.037.692	8.037.692
Herwaarderingen	210.816	-	210.816
Boekwaarde per 31 december	<u>7.940.000</u>	<u>18.105.090</u>	<u>26.045.090</u>

Het fonds belegt sinds het aangaan op 29 januari 2025 in een nog te ontwikkelen woonzorglocatie (het Object Vicus) met 51 zorgsuites te Wijk bij Duurstede. Vanaf de emissiedatum belegt het fonds in (1) een nog te ontwikkelen woonzorglocatie (het Object Goudestein) met 57 woonzorgappartementen en zorgsuites te Hellevoetsluis, (2) een bestaande woonzorglocatie (het Object Kastanjehof) met 30 zorgsuites te Velp en (3) een bestaande woonzorglocatie (het Object Hof van Arkel) met 14 woonzorgappartementen, bijbehorende kantoorruimte alsmede een commerciële plint te Tiel.

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

De boekwaarde van de objecten in Wijk bij Duurstede en Hellevoetsluis betreft de aanschafwaarde van de grond en de bouwkosten tot en met 31 december 2025 en bedraagt €18.105.090.

De boekwaarde van van de objecten in Velp en Tiel betreft de reële waarde (marktwaarde) per 31 december 2025 en bedraagt €7.940.000 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 het object eens in de 3 jaar volledig zal worden getaxeerd en in de daaropvolgende twee jaar een zogenoemde "desktoptaxatie" (ook wel "markttechnische update" genoemd) zal worden uitgevoerd door de taxateur. Voor 2025 zijn desktoptaxaties uitgevoerd. In 2024 zijn volledige taxaties uitgevoerd.

IMMO Zorgwoningfonds 9 (FGR) te Eindhoven

Voor de taxatie ultimo 2025 van de objecten in Velp en Tiel is de BAR/NAR-methode gehanteerd. De BAR/NAR-methode betreft een kapitalisatiemethode. De ingeschatte bruto markthuur of huurherzieningshuur wordt na aftrek van de ingeschatte exploitatielasten (netto markthuur) gekapitaliseerd tegen een netto aanvangsrendement (NAR). Vervolgens wordt deze waarde gecorrigeerd voor o.a. leegstandsperiode, verhuurkosten, incentives en overige correcties, alsmede de contante waarde van meer-/minder huur gedurende de looptijd van het contract/de contracten. Deze gecorrigeerde waarde betreft een vrij op naam (v.o.n.) waarde en hier dienen (indien van toepassing) overdrachtsbelasting en overige transactiekosten op in mindering te worden gebracht. Voor de taxatie zijn de volgende yields gebruikt:

- Disconteringsvoet	7,00%
- NAR vrij op naam	tussen 5,29% en 5,75%

Het saldo van de positieve cumulatieve herwaardering bedraagt per balansdatum €525.280. Het saldo met een cumulatief negatieve herwaardering bedraagt €314.464.

VLOTTENDE ACTIVA

VORDERINGEN [3]

	<u>31-12-2025</u>
	€
Handelsdebiteuren	
Debiteuren	<u>4.656</u>
Overige vorderingen	
Rekening-courant vordering Stichting IMMO Zorgwoningfonds 9	124
Nog te ontvangen rente	33.559
Nog te ontvangen bedragen	291
	<u>33.974</u>

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

Overlopende activa

Vooruitbetaalde verzekeringen	420
Vooruitbetaalde overige lasten	225
	<u>645</u>

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

OVERIGE ACTIVA [4]

Liquide middelen

ING Bank en ABN AMRO Bank	<u>3.392.622</u>
---------------------------	------------------

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van het fonds.

IMMO Zorgwoningfonds 9 (FGR) te Eindhoven

PASSIEF

	<u>31-12-2025</u>
	€
FONDSVERMOGEN [5]	
Participatiekapitaal	23.600.000
Herwaarderingsreserve	525.280
Wettelijke reserve	2.944.358
Overige reserves	-3.469.638
Onverdeeld resultaat	-324.304
	<u>23.275.696</u>

Meerjarenoverzicht

	<u>2025</u>
	€
Intrinsieke waarde van het beleggingsfonds einde boekjaar	23.275.696
Aantal participaties einde boekjaar	4.720
Intrinsieke waarde per participatie einde boekjaar	<u>4.931</u>

Voorstel bestemming resultaat over 2025

Voorgesteld wordt om het onverdeeld resultaat ad -€324.304 te onttrekken aan de overige reserves. In 2025 is een interim uitkering van €656.080 beschikbaar gesteld ten laste van het onverdeeld resultaat. Dit bedrag is in 2 termijnen in oktober 2025 en in januari 2026 uitgekeerd.

	<u>2025</u>
	€
Participatiekapitaal	
Stand per 29 januari	-
Uitgifte participaties op 27 juni	23.600.000
Participatiekapitaal	<u>23.600.000</u>

Bij aanvang van het Fonds op 29 januari zijn in totaal 1.200 tijdelijke Participaties uitgegeven aan vijf niet aan het Fonds, de Beheerder of de Initiatiefnemer gelieerde tijdelijke beleggers tegen een uitgifteprijs van €5.000 per Participatie (zijnde €6.000.000). De Participaties hadden een vast preferent rendement van 8% en kwalificeert daardoor als vreemd vermogen (zie verloopoverzicht kortlopende schulden). Gedurende 29 januari tot 27 juni was sprake van 'interim funding'.

Op de Emissiedatum (27 juni) zijn de tijdelijke Participaties door het fonds weer ingekocht en hierna zijn door het Fonds 4.720 Participaties uitgegeven tegen een uitgifteprijs van €5.000 elk, waardoor het participatiekapitaal van de participanten per balansdatum uitkomt op €23.600.000.

IMMO Zorgwoningfonds 9 (FGR) te Eindhoven

	<u>2025</u>
	€
Herwaarderingsreserve	
Stand per 29 januari	-
Mutatie	<u>525.280</u>
Stand per 31 december	<u><u>525.280</u></u>

Wettelijke reserve	
Stand per 29 januari	-
Dotatie	<u>3.282.500</u>
Onttrekking	<u>-338.142</u>
Stand per 31 december	<u><u>2.944.358</u></u>

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

Overige reserves	
Stand per 29 januari	-
Mutatie wettelijke reserve	<u>-2.944.358</u>
Mutatie herwaarderingsreserve	<u>-525.280</u>
Stand per 31 december	<u><u>-3.469.638</u></u>

<i>Toelichting overige reserves</i>	Wettelijke reserve	Herwaar- derings reserve	Totaal
	€	€	€
Stand per 29 januari	-	-	-
Mutatie wettelijke reserve	-2.944.358	-	-2.944.358
Mutatie herwaarderingsreserve	-	-525.280	-525.280
Stand per 31 december	<u><u>-2.944.358</u></u>	<u><u>-525.280</u></u>	<u><u>-3.469.638</u></u>

	<u>2025</u>
	€
Onverdeeld resultaat	
Stand per 29 januari	-
Resultaat boekjaar	<u>331.776</u>
Interim winstuitkeringen	<u>-656.080</u>
Stand per 31 december	<u><u>-324.304</u></u>

De uitkeringen aan de Participanten over 2025 bedragen tijdsevenredig 5,4% van het ingebrachte participatiekapitaal op jaarbasis.

IMMO Zorgwoningfonds 9 (FGR) te Eindhoven

LANGLOPENDE SCHULDEN [6]

31-12-2025

€

Schulden aan kredietinstellingen

Hypothecaire lening ABN AMRO Bank N.V.

8.036.425

2025

€

Verloopoverzicht hypothecaire lening ABN AMRO Bank N.V.

Hoofdsom hypothecaire lening	19.375.000
Niet opgenomen deel	-11.043.522
Opgenomen deel	8.331.478
Transactiekosten financiering	-317.676
Ten laste gebracht van resultaat (cumulatief)	22.623
Langlopend deel per 31 december	<u>8.036.425</u>

Specificatie hypothecaire lening

Overeenkomst van geldlening

ABN AMRO
Bank N.V.

Oorspronkelijke hoofdsom	19.375.000
Restant hoofdsom per 31 december 2025	19.375.000
Resterende looptijd korter dan 1 jaar	-
Resterende looptijd 1-5 jaar	-
Resterende looptijd langer dan 5 jaar	19.375.000
Rente percentage	4,80%
Expiratiedatum	1 oktober 2032

De lening is aflossingsvrij en wordt in één keer op 1 oktober 2032 (expiratedatum) afgelost.

Het overeengekomen rentepercentage is op basis van 360 dagen. Een herrekening van dit rentepercentage naar 365 dagen komt uit op 4,87%.

Over het niet opgenomen deel van de hypothecaire lening wordt een rentefixatieprovisie betaald van 1,00% per jaar op basis van 360 dagen. Een herrekening van het rentepercentage naar 365 dagen komt uit op 1,01%.

Financiële convenanten

Interest coverage ratio

Vanaf 1 juli 2027 mag de interest coverage ratio nooit lager zijn dan 1,75.

De bank berekent de interest coverage ratio als volgt.

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

IMMO Zorgwoningfonds 9 (FGR) te Eindhoven

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).

De Interest coverage ratio 2025 is niet berekend omdat deze pas vanaf 1 juli 2027, na oplevering van alle objecten, voor het eerst wordt berekend.

Loan-to-value ratio

De loan-to-value ratio (LTV) mag nooit groter zijn dan 65% (hard convenant). De loan-to-value ratio wordt berekend door de uitstaande hypothecaire lening te delen door de marktwaarde kosten koper van het registergoed. De LTV voor 2025 bedraagt 32,0%.

Indien de LTV op enig moment boven de 60% komt, moet per kwartaal €48.300 op de lening worden afgelost tot het moment dat de LTV weer onder de 60% uitkomt. Indien de LTV op enig moment boven de 62,5% komt, moet per kwartaal een totaalbedrag van €120.775 op de lening worden afgelost tot het moment dat de LTV weer onder de 62,5% uitkomt.

Zekerheden

- een bankhypothec, eerste in rang, van €19.375.000, plus 40% voor rente en kosten. Deze hypothec is gevestigd op de terreinen en gebouwen van het Fonds;

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

- een pandrecht op de goederen zoals omschreven in artikel 24 van de Algemene Bankvoorwaarden.

Overige schulden

Waarborgsom huurder

31-12-2025

€

37.693

De waarborgsom heeft betrekking op het object Hof van Arkel in Tiel.

IMMO Zorgwoningfonds 9 (FGR) te Eindhoven

KORTLOPENDE SCHULDEN [7]

	<u>31-12-2025</u>
	€
Schulden aan kredietinstellingen	
Hypotheekrente	72.212
Rentefixatieprovisie	34.470
	<u>106.682</u>
Crediteuren	
Crediteuren	<u>2.872</u>
Omzetbelasting	
Omzetbelasting	<u>13.670</u>
Overige schulden	
Nog te betalen service- /stookkosten	-94
Nog te betalen uitkering aan participanten	320.960
Nog te betalen accountantskosten	8.313
Te betalen taxatiekosten	4.200
Depot notaris	50.000
	<u>383.379</u>
Lening tijdelijke participaties	
Stand per 29 januari	-
Storting 29 januari	6.000.000
Aflossing 27 juni	<u>-6.000.000</u>
Stand per 31 december	<u>-</u>

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

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

	<u>31-12-2025</u>
	€
Overlopende passiva	
Vooruitontvangen vergoeding huurderving	<u>564.928</u>

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

IMMO Zorgwoningfonds 9 (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 loopt kredietrisico over de uitstaande vorderingen. De vorderingen uit hoofde van de nog te ontvangen huren kunnen ontstaan bij één of meerdere huurders. De huren worden contractueel per maand vooruit gefactureerd.

- Kredietrisico

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

- Renterisico

Het risico op (tussentijdse) rentefluctuaties is tot oktober 2032 afgedekt middels een lening met een vaste rente. Bij herfinanciering loopt het Fonds risico op een hogere te betalen rentevergoeding.

IMMO Zorgwoningfonds 9 (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 renteverplichtingen en de overige kortlopende financiële verplichtingen.

- Toekomstige huuropbrengsten

De verwachte toekomstige minimale huuropbrengsten kunnen als volgt worden weergegeven:

	Totaal
	<u>€</u>
binnen één jaar	1.017.918
tussen één en vijf jaar	8.523.999
na vijf jaar	26.968.095
	<u>36.510.012</u>

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN VERPLICHTINGEN

Meerjarige financiële verplichtingen

In het kader van de huurovereenkomsten zijn de volgende garanties ten gunste van het fonds afgegeven:

- Betreffende het object Kastanjehof te Velp is een bankgarantie afgegeven vastgesteld op het bedrag dat gelijk is aan de op huuringangsdatum voor drie maanden verschuldigde huur en voorschot bijkomende leveringen en diensten zijnde €48.125.

- Betreffende Goudestein te Hellevoetsluis is een concerngarante afgegeven voor (i) de correcte nakoming door huurder van al diens verplichtingen uit hoofde van de huurovereenkomst, (ii) eventuele schade geleden door verhuurder of zijn rechtsopvolgers als gevolg van voortijdige beëindiging van deze huurovereenkomst als gevolg van faillissement, surseance van betaling, het aanbieden van een onderhands akkoord dan wel ander tekortschieten door huurder en (iii) al hetgeen huurder in gevolge de huurovereenkomst (inclusief verlengingen) of wegens voor huurder verrichtte diensten aan verhuurder of zijn rechtsopvolgers verschuldigd is.

IMMO Zorgwoningfonds 9 (FGR) te Eindhoven

- Betreffende het object Vicus te Wijk bij Duurstede is een concerngarantie afgegeven: huurder en verhuurder komen overeen dat de opleverpunten en gebreken zoals weergegeven in het tussen partijen bij oplevering op te stellen proces verbaal van oplevering door verhuurder zullen worden hersteld, waartoe verhuurder de bouwkundig aannemer opdracht zal geven.

Per balansdatum zijn er geen aanwijzingen dat het fonds de garanties zal moeten invoeren.

Per balansdatum bedraagt de niet in de balans opgenomen investeringsverplichting voor de in ontwikkeling zijnde objecten Vicus en Goudestein de resterende bouwtermijnen €8.250.308.

IMMO Zorgwoningfonds 9 (FGR) te Eindhoven

2.6 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

29-1 t/m 31-12-2025

€

Opbrengsten uit beleggingen [8]

- in terreinen en gebouwen

Vergoeding huurderiving

585.072

Huuropbrengsten

267.923

Service- en stookkosten

21.145

874.140

- andere beleggingen

Rentebaten

34.261

- opbrengsten uit doorbelaste kosten

Opbrengst doorbelaste kosten

2.076

De opbrengsten zijn volledig gerealiseerd in Nederland.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen [9]

Herwaardering beleggingen

210.816

Kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten [10]

Doorbelaste kosten

2.076

Afschrijvingen immateriële vaste activa [11]

Kosten van oprichting en uitgifte van participaties

338.142

IMMO Zorgwoningfonds 9 (FGR) te Eindhoven

29-1 t/m 31-12-2025

€

Lasten in verband met het beheer van beleggingen [12]

Onroerende zaakbelasting / gemeentelijke heffingen	8.725
Onderhoudskosten	1.658
Accountantskosten	16.625
Kosten externe toezichthouder / Bewaarder (AIFMD)	6.232
Taxatiekosten	4.200
Verzekeringen	3.045
Aandeel in de kosten van Stichting Bewaarder	1.276
Service- en stookkosten	21.145
Vergoeding Fondsbeheer	1.022
Overige lasten	1.498
	<u>65.426</u>

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

Beheerskosten en rentelasten [13]

Beheervergoeding Beheerder inzake vastgoed beheer	23.413
Rente hypothecaire lening	133.312
Rendement tijdelijke participanten	203.178
Amortisatie transactiekosten financiering	22.623
Bankkosten	1.347
	<u>383.873</u>

IMMO Zorgwoningfonds 9 (FGR) te Eindhoven

OVERIGE TOELICHTINGEN

Lopende kosten factor

De “lopende kosten factor” heeft tot doel het kostenniveau op eenvoudige en vergelijkbare wijze inzichtelijk te maken. De lopende kosten factor bedraagt 0,38%.

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	88.839	=	0,38%
	<hr/>		
Intrinsieke waarde	23.275.696		

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 €6.232.

Personeel

IMMO Zorgwoningfonds 9 (FGR) heeft geen personeel in dienst.

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

Transacties met gelieerde partijen

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

Bezoldiging Beheerder: gedurende de verslagperiode heeft de Beheerder van het Fonds een beheervergoeding van 2,5% van de Bruto-huuropbrengsten ontvangen ad €23.413 en een vaste vergoeding ad €1.022 voor het beheer van het Fonds die jaarlijks geïndexeerd wordt. Een deel van de bezoldiging heeft betrekking op de vergoeding van de directieleden.

IMMO Zorgwoningfonds 9 (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, 22 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 9 (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:

1. De Beheerder heeft uit hoofde van zijn werkzaamheden voor het Fonds recht op een vergoeding bestaande uit de volgende componenten:
 - a. €2.000 (prijspeil 2025) per jaar voor het algemene beheer van het Fonds, welk bedrag jaarlijks zal worden geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer (CPI), voor het eerst op 1 januari 2026;
 - b. 2,5% (exclusief BTW) van de Bruto-huurontvangsten voor het administratief en commercieel beheer;
 - c. 20% van de Overwinst, of zoveel minder als bepaald in lid 3; en
 - d. 1,0% (exclusief BTW) van de gerealiseerde verkoopprijs van de Objecten als verkoopprovisie voor het initiëren en begeleiden van de verkoop van de Objecten.

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

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

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

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

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

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

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

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

IMMO Zorgwoningfonds 9 (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 9 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 het de Beheerder en de initiatiefnemer (Holland Immo Group B.V.) van het Fonds de hierna genoemde belangen bij beleggingen in het Fonds:

- De heer B.T.J. Pierik houdt 5 participaties in het fonds;
- De heer G.H.P. Hupkens via Re-Is Holding B.V. houdt 4 participaties in het fonds;
- De heer G. Boutier via Three Mountains B.V. houdt 4 participaties in het fonds;
- De heer P.E.J. Helfrich via HelVivesta Holding B.V. houdt 3 participaties in het fonds.

3.4 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de participanten van IMMO Zorgwoningfonds 9 (FGR)

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van IMMO Zorgwoningfonds 9 (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 9 (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 9 (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 haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop de beheerder inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd 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 9 (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 gerede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van het fonds om haar continuïteit te handhaven (hierna: continuïteitsrisico's).
- Evalueren van het gerealiseerde exploitatieresultaat ten opzichte van het begrote exploitatieresultaat zoals opgenomen in het prospectus en daaraan gerelateerde kasstromen voor de periode van ten minste 12 maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening, rekening houdend met ontwikkelingen in de markt en onze kennis uit de controle.
- Analyseren of de huidige en de benodigde liquiditeiten voor het kunnen continueren van het geheel van de fondsactiviteiten is gewaarborgd.
- Inwinnen van inlichtingen bij de beheerder over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door de beheerder verrichte continuïteitsbeoordeling.

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

De andere informatie bestaat uit:

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

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

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW 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 gereede 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, 22 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

