PROSPECTUS

IMMO
ZORGWONINGFONDS 2

HOLLAND IMMO GROUP

1 maart 2019

Inhoudsopgave

1.	Samenvatting	3
2.	Risicofactoren	11
3.	Adressen betrokken partijen	16
4.	Definities	17
5.	De Nederlandse zorgwoningmarkt vanuit beleggersperspectief	19
6.	De Objecten	28
7.	Juridische structuur	33
8.	Investeringsstructuur	43
9.	Ontvangsten, uitgaven en rendementsdoelstelling	47
10.	Fiscale aspecten	55
11.	Rapportage	58
12.	Onderzoeksrapport van de onafhankelijke accountant	60
13.	Participeren in IMMO Zorgwoningfonds 2	61
14.	Initiatiefnemer	62
15.	Overige betrokken partijen	63
16.	Belangrijke informatie	65

Bijlage I - Fondsvoorwaarden van IMMO Zorgwoningfonds 2 (CONCEPT)	66
Bijlage II - Statuten Stichting IMMO Zorgwoningfonds 2	77
Bijlage III - Taxatierapport Objecten (Samenvatting)	80
Bijlage IV - direct kasstroomoverzicht (prognose) conform de grondslagen van de financiële verslaggeving (directe methode)	108

1. Samenvatting

Begrippen in het Prospectus die beginnen met een hoofdletter hebben de betekenis die daaraan is gegeven in hoofdstuk 4 Definities.

Deze samenvatting is opgebouwd uit informatieverplichtingen die worden aangeduid met 'elementen'. Deze elementen zijn genummerd in de afdelingen A - E (A.1 - E.7) van deze samenvatting.

Deze samenvatting bevat alle elementen waarvan het is vereist die op te nemen in een samenvatting voor de onderhavige effecten en uitgevende instelling. Omdat sommige elementen niet vereist zijn om genoemd te worden, kunnen er hiaten zijn in de (opvolgende) nummering van de elementen.

In het geval het is vereist dat een element wordt opgenomen in de samenvatting vanwege het type van de effecten en de uitgevende instelling, kan het voorkomen dat geen relevante informatie kan worden gegeven met betrekking tot dat element. In dat geval is een korte beschrijving van het element opgenomen met daarachter de opmerking 'niet van toepassing'.

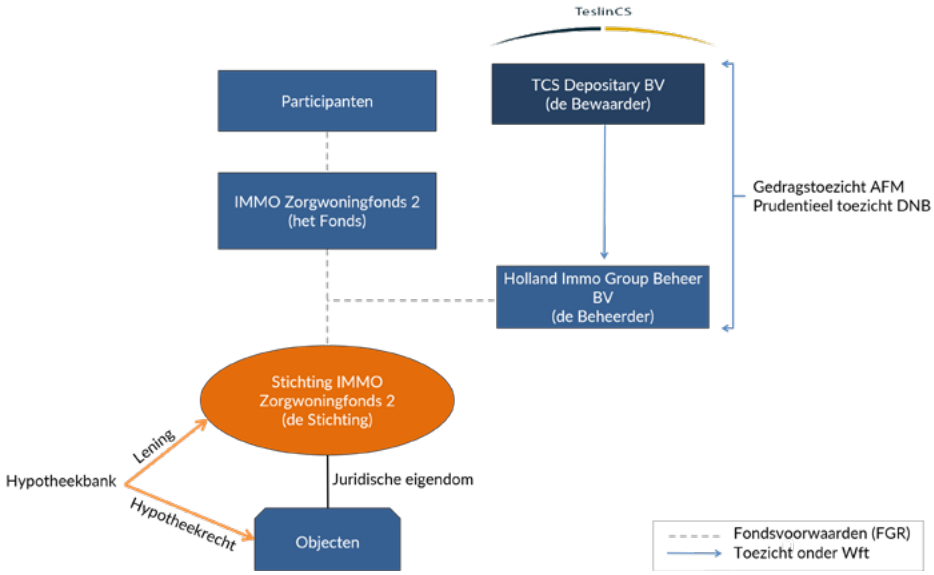
afdeling A - Inleiding en waarschuwingen

A.1	**Waarschuwing**	Deze samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op het Prospectus. Iedere beslissing om te beleggen in de Participaties van het Fonds (IMMO Zorgwoningfonds 2) moet gebaseerd zijn op bestudering van het gehele Prospectus door de belegger. Iedere belegger is zelf verantwoordelijk voor zijn beleggingsbeslissing. De belegger die als eiser een vordering bij een rechterlijke instantie aanhangig maakt met betrekking tot de informatie in het Prospectus dient, indien van toepassing volgens de nationale wetgeving van de lidstaten van de Europese Unie, eventueel de kosten voor vertaling van het Prospectus te dragen voordat de rechtsvordering wordt ingesteld. De Beheerder (Holland Immo Group Beheer BV), die deze samenvatting heeft ingediend, kan uitsluitend wettelijk aansprakelijk worden gesteld indien de samenvatting, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, misleidend, onjuist of inconsistent is, of indien zij, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, niet de kerngegevens bevat om beleggers te helpen wanneer zij overwegen in de Participaties te beleggen.
A.2	**Toestemming en voorwaarden voor het gebruik van het Prospectus**	De Beheerder verleent toestemming aan financiële intermediairs voor het gebruik van het Prospectus bij de activiteiten van laatstbedoelden in de plaatsing van de Participaties. Deze toestemming geldt voor de periode die start op het moment van uitbrengen van het Prospectus en eindigt op 28 mei 2019 of, indien eerder, op het moment dat op alle beschikbare Participaties is ingeschreven. Niemand is gemachtigd in verband met de plaatsing van de Participaties informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in het Prospectus zijn opgenomen. Het Prospectus houdt als zodanig geen aanbod in van enig financieel instrument of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument anders dan de aangeboden Participaties in IMMO Zorgwoningfonds 2 noch een aanbod van enig financieel instrument of uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument aan een persoon in enige jurisdictie waar dit volgens de aldaar geldende regelgeving niet geoorloofd is. **De financiële intermediairs als bedoeld in de eerste alinea van dit element zijn verplicht aan potentiële beleggers informatie over de voorwaarden van de aanbieding te verstrekken.**

afdeling B - Uitgevende instelling

B.1	**Officiële en handelsnaam**	De officiële naam en handelsnaam van de uitgevende instelling (het Fonds) is IMMO Zorgwoningfonds 2.
B.2	**Vestigingsplaats, rechtsvorm, toepasselijke wetgeving en land van oprichting**	Het Fonds wordt gevestigd en aangegaan te Eindhoven (Nederland) met kantooradres Flight Forum 154, (5657 DD) Eindhoven. Het Fonds is een overeenkomst van eigen, bijzondere aard (pactum sui generis) tussen elke Participant afzonderlijk, de Beheerder en de Stichting, die wordt beheerst door de Fondsvoorwaarden (bijlage I bij het Prospectus) en die werkt onder het Nederlandse recht.

B.5	**Groep**	Het Fonds vormt geen onderdeel van een groep van vennootschappen. Uit hoofde van de Fondsvoorwaarden (bijlage I bij het Prospectus) onderhoudt het Fonds een relatie met de Beheerder en de Stichting. De Beheerder en de Stichting zijn onafhankelijk van elkaar. De aandelen in het kapitaal van de Beheerder worden alle gehouden door de Initiatiefnemer. De bestuurders van de Beheerder zijn tevens bestuurders van de Initiatiefnemer. Verder onderhoudt de Beheerder een relatie met de Bewaarder, die toeziet op de Beheerder en het Fonds. Schematisch kan het voorgaande als volgt worden weergegeven:



B.6	**Houders van belangen in het Fonds en stemrecht**	Voor zover het Fonds daarvan op de hoogte is, zijn er geen personen die rechtstreeks of middellijk een belang in het Fonds (zullen) bezitten dat krachtens Nederlands recht zou moeten worden aangemeld. Aan elk van de Participaties zijn gelijke stemrechten verbonden. Voor zover het Fonds daarvan op de hoogte is, is er geen persoon (zal er geen persoon zijn) die het Fonds direct of indirect in eigendom houdt of controleert.
B.7	**Belangrijke historische financiële informatie**	Niet van toepassing; het Fonds is nog niet aangegaan en derhalve is er geen (historische) financiële informatie beschikbaar.
B.8	**Belangrijke pro forma financiële informatie**	Niet van toepassing; van het Fonds is geen pro forma financiële informatie weer te geven.
B.9	**Prognose**	Het beoogde Direct Rendement bedraagt 6,0% op jaarbasis. Het beoogde Totaalrendement bedraagt 7,9% op jaarbasis (inclusief aandeel in het verkoopresultaat van de Objecten). De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Omdat de waarde van de beleggingen zowel kan stijgen als dalen, bestaat het risico dat beleggers minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd. De beoogde rendementen worden uitgedrukt als percentage van de initiële inleg per Participatie (exclusief Emissiekosten) gedurende het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds. De beoogde looptijd van het Fonds is zeven tot tien jaar.
B.10	**Voorbehoud in de afgifte van verklaring betreffende historische financiele informatie**	Niet van toepassing; het Fonds is nog niet aangegaan. Van het Fonds is geen (historische) financiële informatie beschikbaar.

afdeling B - Uitgevende instelling		
B.11	**Werkkapitaal**	Het werkkapitaal van het Fonds is toereikend om aan haar huidige behoeften te voldoen.
B.34	**Beleggingsdoel-stelling en -beleid**	Het Fonds zal beleggen in een portefeuille bestaande uit vier particuliere zorgwoningcomplexen, gelegen te Zwolle, Staphorst, Dalfsen-Nieuwleusen en Olst-Wijhe, van in totaal 396 woningen die zijn verdeeld in 281 zelfstandige appartementen (extramuraal) en 115 zorgsuites (intramuraal). Alle vier de woonzorgcomplexen worden langjarig (15 jaar) gehuurd en geëxploiteerd door Stichting De Groene Steen (222 zelfstandige appartementen) respectievelijk Stichting Zorgspectrum Het Zand (59 zelfstandige appartementen en 115 zorgsuites). De kosten van dagelijks en grootonderhoud, vervangings- en vernieuwingsinvesteringen alsmede de gebruikerslasten zijn voor rekening van de huurder (double-net huurovereenkomst), overige eigenaars- en zakelijke lasten komen voor rekening van de verhuurder (het Fonds). De appartementen en zorgsuites worden door Zorg-Samen Het Zand (huurder) aan de individuele bewoners (onder)verhuurd. Het doel van het Fonds is het beleggen van gelden van de Participanten in de Objecten om hen in de opbrengst daarvan te laten delen. De Objecten worden voor circa 51,5% van de totale fondsinvestering gefinancierd met de door de Participanten bijeengebrachte gelden en voor circa 48,5% met een hypothecaire financiering die een looptijd zal hebben van zeven jaar. De rente op de hypothecaire financiering is reeds vastgelegd en bedraagt 2,64% voor de gehele duur van de hypothecaire financiering, zijnde zeven jaar.
B.35	**Beperkingen ter zake van het aan-gaan van leningen**	Naast de hypothecaire financiering van circa 48,5% van de totale fondsinvestering, zullen gedurende de looptijd geen (additionele) leningen worden aangegaan ten behoeve van de Objecten. De Beheerder kan evenwel de hypothecaire financiering herfinancieren, bij het eindigen van de looptijd van de hypothecaire financiering na zeven jaar of indien het belang van de Participanten is gediend bij het vroegtijdig beëindigen van de bestaande financiering en het aangaan van een nieuwe hypothecaire financiering. Voor het aangaan van andere leningen dan de hypothecaire financiering is de toestemming van de (Algemene) Vergadering van Participanten vereist voor zover het ter leen aan te trekken bedrag (zowel per lening als in totaal) meer dan € 25.000 bedraagt.
B.36	**Toezichtrechtelijke status Fonds**	Het Fonds is een beleggingsfonds in de zin van de Wft. De AFM heeft Holland Immo Group Beheer BV (de Beheerder) een vergunning verleend als bedoeld in artikel 2:65 onder a Wft. Op grond van deze vergunning mag de Beheerder optreden als beheerder van het Fonds en mogen de Participaties worden aangeboden. Het Fonds staat onder toezicht van de AFM.
B.37	**Beleggersprofiel**	Het Fonds richt zich op beleggers, zowel natuurlijke - als rechtspersonen, die interesse hebben voor de langere termijn - in beginsel 7 tot 10 jaar - te beleggen in een zorgwoningportefeuille bestaande uit 396 woningen die zijn verdeeld in 281 zelfstandige appartementen (extramuraal) en 115 zorgsuites (intramuraal) gelegen Zwolle, Staphorst, Dalfsen-Nieuwleusen en Olst-Wijhe. Het is af te raden een substantieel gedeelte van het vermogen in het Fonds te beleggen. Beleggen in het Fonds is uitsluitend geschikt voor beleggers die het verlies van (een deel van) hun inleg kunnen dragen. Beleggen in het Fonds moet plaatsvinden als onderdeel van een gespreid belegde portefeuille.
B.38	**Meer dan 20% van de bruto-activa be-legd in of geleend aan - of afhankelijk van - een derde**	Niet van toepassing; het Fonds belegt uitsluitend in de Objecten en is niet afhankelijk van de kredietwaardigheid of solvabiliteit van een derde.
B.39	**Meer dan 40% van de bruto-activa be-legd in of geleend aan - of afhankelijk van - een derde**	Niet van toepassing; het Fonds belegt uitsluitend in de Objecten en is niet afhankelijk van de kredietwaardigheid of solvabiliteit van een derde.

afdeling B - Uitgevende instelling

B.40	**Dienstverleners en vergoedingen**	De volgende partijen verlenen diensten aan het Fonds tegen de volgende vergoedingen: ▪ de Initiatiefnemer, die voor het structureren van het Fonds een vergoeding van 4,25% van de koopsom (k.k.) van de Objecten ontvangt; ▪ de Beheerder, die voor het beheer van het Fonds 3,1% (exclusief BTW) van de Bruto-huurontvangsten ontvangt en bij de verkoop van de Objecten 20% van de Overwinst ontvangt. De Overwinst wordt berekend door de bij vervreemding van de Objecten gerealiseerde verkoopopbrengst te verminderen met (a) het bijeen gebrachte kapitaal van de Participanten (€ 32.520.000), (b) het oorspronkelijke bedrag van de hypothecaire financiering (€ 30.650.000) en (c) uitgaven aan kosten en belastingen die verband houden met de verkoop en overdracht van de Objecten, waarbij de som van de bedragen ad (a) en ad (b) wordt verminderd met het bedrag van de liquiditeitsreserve bij aanvang van het Fonds; ▪ de Stichting, die voor het houden van de activa van het Fonds per bestuurder van de Stichting € 1.000 per jaar ontvangt (er zijn twee bestuurders); ▪ de Bewaarder, die voor het bewaren een vergoeding van € 7.500 (exclusief BTW) per jaar ontvangt. Deze vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van het consumentenprijsindexcijfer (CPI). Indien blijkt dat de Bewaarder meer tijd moet besteden aan de bewaarneming dan is geschat en de Bewaarder daarvoor een extra vergoeding in rekening wil brengen, dient de Bewaarder daarover met de Beheerder vroegtijdig te overleggen. Bij eerdere beleggingsfondsen van de Initiatiefnemer heeft de Bewaarder tot nog toe niet meer tijd hoeven besteden dan was geschat, en de schatting als hier bedoeld is dezelfde als de schatting voor bedoelde eerdere beleggingsfondsen.
B.41	**Beheerder en Bewaarder en hun toezichtrechtelijke positie**	De Beheerder (Holland Immo Group Beheer BV) treedt op als beheerder van het Fonds. De AFM heeft de Beheerder een vergunning verstrekt als bedoeld in artikel 2:65 onder a Wft. Op grond van deze vergunning mag de Beheerder optreden als beheerder van het Fonds. De Bewaarder (TCS Depositary BV) treedt op als bewaarder van het Fonds. De Bewaarder heeft een vergunning als bedoeld in artikel 2:3g Wft. Op grond van deze vergunning mag de Bewaarder optreden als bewaarder van het Fonds. De bestuurders van de Beheerder zijn in het kader van het verstrekken van bedoelde vergunning door de AFM getoetst op betrouwbaarheid en geschiktheid. De personen die het beleid van de Bewaarder bepalen zijn eveneens getoetst op betrouwbaarheid en geschiktheid. De Beheerder en de Bewaarder staan onder toezicht van de AFM en De Nederlandsche Bank NV.
B.42	**Vaststelling en communicatie inzake intrinsieke waarde**	In de jaarrekening van het Fonds wordt verslag gedaan van de intrinsieke waarde van het Fonds. De jaarrekening wordt toegezonden aan het adres van de Participanten. Verder wordt telkens wanneer, na het aangaan van het Fonds, Participaties worden uitgegeven, verkocht, ingekocht of daarop wordt terugbetaald (voor zover de Fondsvoorwaarden dat toestaan), de intrinsieke waarde van de Participaties onverwijld op de website van de Beheerder geplaatst onder vermelding van het moment waarop de bepaling van de intrinsieke waarde plaatsvond.
B.43	**Paraplufonds**	Niet van toepassing; het Fonds is niet ingericht als een paraplufonds.
B.44	**Beschikbaarheid (historische) financiële informatie**	Het Fonds is nog niet aangegaan en heeft nog geen activiteiten verricht. Van het Fonds is dan ook geen (historische) financiële informatie beschikbaar.
B.45	**Beleggingsportefeuille**	Het Fonds zal beleggen in vier Objecten: ▪ **Landgoed Zandhove,** een woonzorgcomplex gelegen op landgoed Zandhove aan de Hollewandseweg in Zwolle. Het gebouw is in 2001 gebouwd en omvat acht zelfstandige woonzorgappartementen en bijbehorende algemene ruimten. ▪ **De Berghorst,** een woonzorgcomplex gelegen aan de Ebbinge Wubbenlaan/Meesterweg in Staphorst. Het betreft een Object dat is gebouwd in 1990 en in 2015 omvangrijk is uitgebreid met nieuwbouw. Tevens heeft in 2015 een renovatie plaatsgevonden. Het geheel behelst 143 woningen, waarvan 110 zelfstandige woonzorgappartementen en 33 zorgsuites. ▪ **De Hulstkampen,** een woonzorgcomplex gelegen aan de Raiffeisenstraat in Dalfsen-Nieuwleusen. Het betreft een in 2016 volledig nieuw opgeleverd Object dat gelegen is in een groene omgeving en direct grenst aan een groot opgezet park met vijverpartij (het Noorderpark) met 98 verhuurbare woningen, waarvan 50 zelfstandige woonzorgappartementen en 48 zorgsuites. ▪ **Het Weijtendaal,** een woonzorgcomplex gelegen aan het Slotpark en de Stationsweg te Wijhe, gemeente Olst-Wijhe. Het Object bestaat uit twee delen, waarbij deel I in 1970 is gebouwd en in 2012 volledig is gerenoveerd. Deel II is in 2011 geheel nieuw gebouwd. Het totale Object bestaat uit 147 woningen, waarvan 113 zelfstandige woonzorgappartementen en 34 zorgsuites.

afdeling B - Uitgevende instelling		
		De Objecten worden langjarig (15 jaar) gehuurd en geëxploiteerd door Stichting De Groene Steen (222 zelfstandige appartementen) respectievelijk Stichting Zorgspectrum Het Zand (115 zorgsuites en 59 zelfstandige appartementen) die ook verantwoordelijk zijn voor de exploitatie van de betreffende zorgwoningcomplexen, hierna tezamen aangeduid als Zorg-Samen Het Zand. De huur zal voor alle Objecten aanvangen op de overdrachtsdatum en aanvangsdatum van het Fonds (gepland op 28 mei 2019). Alle dagelijkse en grootonderhoudslasten alsmede vervangings- en vernieuwingsinvesteringen en de gebruikerslasten zijn voor rekening van de huurder/woonzorgexploitant ('double-net' huurovereenkomst). De overige eigenaars- en zakelijke lasten komen voor rekening van de verhuurder (het Fonds).
B.46	**Meest recente intrinsieke waarde**	Het Fonds is nog niet aangegaan en er is dan ook nog geen intrinsieke waarde te berekenen. De uitgifteprijs van de Participaties bij het aangaan van het Fonds bedraagt € 5.000 per Participatie (exclusief Emissiekosten).

afdeling C - Effecten		
C.1	**Type en categorie effecten**	De Participaties zijn effecten als bedoeld in artikel 1:1 Wft, in de definitie van 'effect' onder a (een met een aandeel gelijk te stellen verhandelbaar recht). De Participaties luiden op naam. ISIN-code: NL0013217797
C.2	**Munteenheid**	De Participaties luiden in euro.
C.3	**Aantal Participaties en (geen) nominale waarde**	Er worden 6.504 Participaties uitgegeven van elk € 5.000. De Participaties kennen geen nominale waarde.
C.4	**Rechten verbonden aan de Participaties**	Aan de Participaties zijn financiële– en zeggenschapsrechten verbonden. Het resultaat van het Fonds komt (na aftrek van de vergoedingen voor de Beheerder, de Stichting en de Bewaarder) ten goede aan dan wel ten laste van de Participanten naar evenredigheid van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties; een Participant kan echter niet worden gedwongen meer bij te dragen aan de verliezen, schulden en kosten van het Fonds dan het bedrag dat voor de Participaties is betaald door de desbetreffende Participant. Binnen zes maanden na afloop van het boekjaar wordt een Algemene Vergadering van Participanten gehouden. Daarnaast kunnen (tussentijds) Vergaderingen van Participanten worden gehouden, die onder voorwaarden door Participanten kunnen worden bijeengeroepen. Elke Participant wordt voor de (Algemene) Vergadering van Participanten uitgenodigd en kan daarin het woord voeren en zijn stem uitbrengen over onderwerpen die ter stemming komen. Met betrekking tot (onder meer) de volgende onderwerpen heeft de (Algemene) Vergadering van Participanten stemrecht: ▪ vaststelling van de jaarrekening van het Fonds; ▪ verkoop en levering van de Objecten; ▪ het bezwaren van goederen van het Fonds, tenzij het betreft het vestigen van een recht van hypotheek op de Objecten in verband met (oversluiten van) de hypothecaire financiering; ▪ het ten laste van het Fonds aangaan van een of meerdere leningen voor zover die leningen (zowel per lening als in totaal) het bedrag van € 25.000 te boven gaat, tenzij het betreft (het oversluiten van) de hiervoor bedoelde hypothecaire financiering; ▪ het ten laste van het Fonds uitlenen van gelden voor zover dat (zowel per lening als in totaal) het bedrag van € 25.000 te boven gaat; en ▪ het aangaan van een verplichting ten laste van of een overeenkomst met betrekking tot het Fonds terwijl een potentieel belangenconflict tussen de plichten jegens het Fonds van de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen, bedrijfsleiding en oprichters van de Beheerder, de Stichting of van de Bewaarder en hun eigen belangen en/of andere plichten zich voordoet. De (Algemene) Vergadering van Participanten kan de Beheerder en de Stichting schorsen en ontslaan. Voor een schorsing of ontslag is een gekwalificeerde meerderheid vereist en is een quorum van toepassing.

afdeling C - Effecten

C.5	**Beperkingen in vrije overdraagbaarheid Participaties**	Participaties kunnen alleen aan het Fonds worden overgedragen (inkoop). Het Fonds is niet verplicht tot inkoop over te gaan (het Fonds is closed-end). Participaties worden uitsluitend ingekocht voor zover Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk (kunnen) worden uitgegeven aan een ander die zich bij de Beheerder heeft gemeld als geïnteresseerde belegger in het Fonds (of aan een Participant die zich bij de Beheerder heeft gemeld als geïnteresseerde voor aanvullende of extra Participaties). Een verzoek tot inkoop van Participaties wordt schriftelijk bij de Beheerder ingediend. De Beheerder kan het verzoek tot inkoop geheel of gedeeltelijk weigeren. Verzoeken worden in ieder geval geweigerd indien - naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder - de inkoop en gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van de Participaties: ▪ de fiscale status van het Fonds zouden (kunnen) aantasten; ▪ de ordelijke liquidatie van het Fonds (na ontbinding van het Fonds) zouden (kunnen) verstoren of verhinderen; ▪ de belangen van de (overige) Participanten nadelig (kunnen) beïnvloeden; of ▪ (anderszins) in strijd met de Fondsvoorwaarden zouden (kunnen) komen. De Beheerder kan vaste of periodieke data vaststellen waarop Participaties kunnen worden ingekocht en uitgegeven als hiervoor bedoeld.
C.6	**Geen beursnotering**	De Participaties zijn niet beursgenoteerd en er zal ook geen beursnotering worden aangevraagd.
C.7	**Beleid inzake uitkeringen**	Het positieve resultaat dat met het Fonds in een boekjaar wordt behaald, verminderd met de aflossing op de hypothecaire financiering en vermeerderd of verminderd met onttrekkingen respectievelijk toevoegingen aan de liquiditeitsreserve, wordt uitgekeerd aan de Participanten. Het Fonds streeft ernaar per kwartaal tot uitkering van dit resultaat over te gaan. De Beheerder kan besluiten geen uitkering te doen als dat noodzakelijk of wenselijk is in verband met de solvabiliteit of liquiditeit van het Fonds.

afdeling D - Risico's

D.2	**Kerngegevens voornaamste risico's specifiek voor uitgevende instelling**	Beleggen in het Fonds brengt bepaalde risico's met zich mee waaronder het risico van leegstand van de Objecten, een hogere hypotheekrente na afloop van de hypothecaire financiering (met een looptijd van zeven jaar), het risico dat bij afloop van de hypothecaire financiering (na zeven jaar) de Objecten niet kunnen worden geherfinancierd, dalingen in de marktprijzen voor woonzorgvastgoed, achterstallig onderhoud van de Objecten en milieu- en politieke risico's. Het rendement (waaronder de waardeontwikkeling) van vastgoed is afhankelijk van talloze factoren die daar in meer of mindere mate een directe of indirecte invloed op hebben. Zo zullen het klimaat op de vastgoedmarkt en de economische omstandigheden in het algemeen, in zekere mate en hoofdzakelijk indirect het rendement beïnvloeden. Doorgaans hebben factoren als de ligging van het vastgoed en ontwikkelingen in de nabijheid van het vastgoed, de kwaliteit en eventuele (verborgen) gebreken aan het vastgoed en de kwaliteit (solvabiliteit) van een woonzorgexploitant als huurder een belangrijkere en een meer directe invloed op het rendement van vastgoed. Door gespreid te beleggen in verschillende typen van vastgoed op verschillende locaties en met verschillende huurders kunnen deze laatst bedoelde risicofactoren in zekere mate worden gedempt. Aangezien het Fonds uitsluitend belegt in zorgwoonvastgoed dat wordt gehuurd door een huurder is er geen sprake van spreiding in het type van vastgoed en huurders wat leidt tot een hoger risicoprofiel dan bij een belegging met tevens spreiding in het type vastgoed en huurders. Daarnaast kan de feitelijke looptijd van het Fonds langer zijn dan de beoogde looptijd, indien door (markt) omstandigheden de verkoop van de Objecten tegen gunstige of acceptabele voorwaarden niet haalbaar blijkt of de Participanten niet instemmen met een verkoop. Daarom dient elke investeerder voor zich het risico in te schatten dat verbonden is aan de (eventueel langere dan) beoogde looptijd van het Fonds; dit kan tot gevolg hebben dat de belegger langer aan deze belegging gebonden is dan verwacht of gewenst.
D.3	**Kerngegevens voornaamste risico's specifiek voor de Participaties**	De Objecten worden voor een wezenlijk deel gefinancierd met een hypothecaire financiering (van het totale investeringsbedrag voor de Objecten, inclusief bijkomende kosten en liquiditeitsreserve, zal door het Fonds circa 48,5% hypothecair worden gefinancierd). Negatieve ontwikkelingen met betrekking tot de waarde van de Objecten zullen daardoor versterkt doorwerken in de resultaten van het Fonds. Het maximale verlies dat de Participant kan lijden is het bedrag van zijn deelname (inclusief Emissiekosten).

afdeling D - Risico's

Hoewel de Participaties verhandelbaar (overdraagbaar) zijn, moet er rekening mee worden gehouden dat (feitelijke) verhandeling ervan nauwelijks mogelijk is. Participaties kunnen uitsluitend worden overgedragen aan het Fonds en uitsluitend indien de Beheerder daarvoor toestemming verleent en de in te kopen Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk (kunnen) worden uitgegeven aan een ander. Er dient derhalve rekening mee te worden gehouden dat de Participant zijn belegging in Participaties langer moet aanhouden dan voorzien of gewenst. Voorts kan de beperkte verhandelbaarheid van de Participaties een drukkend effect hebben op de waarde ervan.

Met de woonzorgexploitant als huurder is overeengekomen dat hij verantwoordelijk is voor al het onderhoud van de Objecten. Het is niet uit te sluiten dat als de onderhoudsverplichtingen niet worden nagekomen waardoor het Fonds schade kan leiden indien deze kosten niet kunnen worden verhaald op de woonzorgexploitant.

afdeling E - Aanbieding

E.1	**Netto-opbrengsten en geschatte kosten van de uitgifte**	De opbrengst van de succesvolle uitgifte van Participaties bedraagt € 32.520.000 (exclusief Emissiekosten). De totale kosten van de uitgifte worden geschat op € 4.591.073. De netto-opbrengst van de uitgifte wordt derhalve geschat op € 27.928.927.
E.2a	**Reden voor de aanbieding, aanwending van de opbrengsten**	De reden voor de aanbieding tot deelname aan het Fonds is het Fonds in staat te stellen de Objecten aan te kopen, te exploiteren door verhuur en aan het einde van de looptijd van het Fonds te verkopen. De opbrengsten van de verhuur en de verkoop van de Objecten komen ten goede aan het Fonds. Van de opbrengst van de uitgifte (exclusief Emissiekosten) wordt naar verwachting in totaal een bedrag van € 5.038.998 besteed aan uitgaven voor de hypothecaire financiering, uitgaven die verband houden met het kopen en verwerven van de Objecten, uitgaven voor de controle van het rendementsmodel in het Prospectus door de accountant, advocaat en fiscalist bij de opzet van het Fonds en begeleiding bij het opstellen van het Prospectus, uitgaven voor het goedkeuren door de AFM van het Prospectus en het registreren van het Fonds bij de AFM, uitgaven voor de marketing van de Participaties en kosten en vergoedingen die zijn verschuldigd aan de Initiatiefnemer. De resterende opbrengst van naar schatting € 27.481.002 wordt aangewend, zoals gezegd tezamen met het bedrag van de hypothecaire financiering, voor de aankoop en verwerving van de Objecten.
E.3	**Voorwaarden van de aanbieding**	Het aanbod tot deelname aan het Fonds staat open voor natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparante fondsen voor gemene rekening. De minimum deelname is twee Participaties. Er zijn 6.504 Participaties beschikbaar. De inschrijving start op het moment van uitbrengen van het Prospectus en sluit op 28 mei 2019 of, indien eerder, op het moment dat op alle beschikbare Participaties is ingeschreven. Van de toewijzing van Participaties zendt de Beheerder een schriftelijke bevestiging, waarin de datum van uitgifte van de Participaties, de (uiterste) datum van betaling van het bedrag van € 5.000 per Participatie (te vermeerderen met Emissiekosten) - in beginsel 20 mei 2019 - en het rekeningnummer van de Stichting zal zijn vermeld. Zonder betaling worden geen Participaties uitgegeven. De beoogde datum van uitgifte van Participaties is 28 mei 2019 of zoveel eerder of later als de Beheerder besluit. De toewijzing van de Participaties door de Beheerder vindt plaats op volgorde van binnenkomst van de inschrijfformulieren. De Beheerder behoudt zich het recht voor inschrijvingen zonder opgaaf van redenen niet in aanmerking te nemen. De Beheerder zal het aanbod tot deelname en eventuele toewijzingen van Participaties intrekken indien niet alle beschikbare Participaties op 28 mei 2019 zijn geplaatst. Ingeval van intrekking van het aanbod en eventuele toewijzingen vindt de emissie geen doorgang en worden de van beleggers ontvangen bedragen (inclusief Emissiekosten) onverwijld teruggestort.

afdeling E - Aanbieding		
E.4	**Belangen en tegenstrijdige belangen die van betekenis zijn voor de aanbieding**	Voor de koop van de Objecten en ter dekking van alle kosten en vergoedingen die verband houden met die koop en de uitgifte van de Participaties, heeft het Fonds het bedrag van € 63.170.000 nodig, waarvan € 30.650.000 wordt gefinancierd met een hypothecaire financiering. Voor de financiering van het verschil (van € 32.520.000) biedt het Fonds 6.504 Participaties aan van € 5.000 elk (exclusief Emissiekosten). De Initiatiefnemer, de Beheerder, de Stichting en de Bewaarder hebben, in verband met de vergoedingen die zij ontvangen, belang bij de aanbieding van de Participaties als beschreven in dit Prospectus. Voor zover bekend, bestaan er geen potentiële belangenconflicten tussen de plichten jegens het Fonds van de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen, bedrijfsleiding en oprichters van de Beheerder, de Stichting of de Bewaarder en hun eigen belangen en/of andere plichten.
E.5	**Identiteit van de aanbieder en lock-up verplichtingen**	De Participaties worden aangeboden door de Beheerder. Er zijn geen lock-up verplichtingen of lock-up arrangementen van toepassing.
E.6	**Verwatering**	Niet van toepassing; de uitgifte van de Participaties heeft geen (onmiddellijke) verwatering tot gevolg.
E.7	**Emissiekosten**	De hoogte van de Emissiekosten die bij deelname aan het Fonds aan elke Participant in rekening worden gebracht bedragen 3,0% over het bedrag van deelname. De uiteindelijke begunstigde van de Emissiekosten is de Initiatiefnemer of, indien van toepassing, de financiële intermediair via welke de deelname tot stand komt.

2. Risicofactoren

2.1 Inleiding

Beleggen brengt risico's met zich mee. Zo ook het participeren in het Fonds. Voor een goede beoordeling van deze risico's is het onderstaande van belang. Deze risico's, alsmede andere (markt) omstandigheden, kunnen tot gevolg hebben dat negatieve waardefluctuaties optreden en rendementen lager uitkomen dan het geprognosticeerde rendement waarnaar het Fonds vanuit haar beleggingsbeleid streeft.

Het is af te raden een substantieel gedeelte van het vermogen in dit product te beleggen. Deze vorm van beleggen moet gezien worden als onderdeel van een gespreid belegde portefeuille. Het Fonds richt zich op particuliere en institutionele beleggers die beleggen in vastgoed(gerelateerde) producten.

Hoewel de Beheerder meent dat de risico's als genoemd in dit hoofdstuk alle materiële risico's betreffen, kunnen er materiële risico's zijn die thans onbekend zijn en kunnen er risico's zijn die op dit moment niet materieel zijn die eveneens negatieve gevolgen kunnen hebben voor de waarde van uw belegging en de rendementen daarop.

2.2 Tussentijdse tegenvallers en negatieve ontwikkelingen

Bij tussentijdse tegenvallers in de exploitatie kan het geprognosticeerde uitkeerbare rendement in gevaar komen. Gedurende de looptijd van het Fonds wordt een liquiditeitsreserve aangehouden. Deze liquiditeitsreserve kan onder meer worden aangewend ter dekking van onvoorziene uitgaven of onvoorziene huurderving bij leegstand. Er is evenwel een risico dat op enig moment de liquiditeitsreserve onvoldoende blijkt te zijn.

Voor de Participant kan een verlies optreden. In het bijzonder hebben de mate waarin de Objecten worden geconfronteerd met leegstand, de hoogte van de diverse kosten en lasten voor het Fonds en de hoogte van de huurinkomsten die voortvloeien uit de Objecten, een belangrijke invloed op het rendement. Aangezien de hypothecaire financiering een wezenlijk deel van dit product uitmaakt (van het totale investeringsbedrag voor de Objecten, inclusief bijkomende kosten en liquiditeitsreserve, zal door het Fonds circa 48,5% hypothecair worden gefinancierd), zullen negatieve ontwikkelingen in (onder meer) genoemde factoren versterkt doorwerken in de resultaten van het Fonds. Dat geldt in het bijzonder voor de situatie dat diverse factoren zich gelijktijdig in negatieve zin zullen voordoen. Het maximale verlies dat de Participant kan lijden is het bedrag van zijn deelname (inclusief Emissiekosten).

2.3 Illiquiditeit van de Participaties

De Participaties zijn niet beursgenoteerd en er zal ook geen beursnotering worden aangevraagd. Hoewel de Participaties verhandelbaar zijn in de zin van de Wft, zijn de mogelijkheden beperkt. Overdracht van Participaties is uitsluitend mogelijk via inkoop van Participaties door het Fonds gevolgd door uitgifte. Echter, inkoop zal slechts plaatsvinden voor zover deze Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk (kunnen) worden uitgegeven aan een derde die zich bij de Beheerder heeft gemeld als geïnteresseerde belegger in het Fonds (of aan een Participant die zich bij de Beheerder heeft gemeld als geïnteresseerde voor aanvullende of extra Participaties). Het Fonds is niet verplicht om op verzoek van de Participant Participaties in te kopen (het Fonds heeft een closed-end karakter). Participanten dienen er rekening mee te houden dat (feitelijke) verhandeling van Participaties nauwelijks mogelijk is.

Verder kan de feitelijke looptijd van het Fonds langer zijn dan de beoogde looptijd, indien door (markt)omstandigheden de verkoop van de Objecten tegen gunstige of acceptabele voorwaarden niet haalbaar blijkt of de Participanten niet instemmen met een door de Beheerder voorgestelde verkoop. Daarom dient elke belegger voor zich het risico in te schatten dat verbonden is aan de (eventueel langere dan) beoogde looptijd van het Fonds en de beperkingen in de mogelijkheden tot overdracht van de Participaties (beperkte liquiditeit van de Participaties); dit kan tot gevolg hebben dat de belegger langer aan deze belegging is gebonden dan verwacht of gewenst is. Voorts kan de illiquiditeit van de Participaties een drukkend effect hebben op de waarde ervan.

2.4 Verhuurrisico

Als een huurcontract expireert, kan de huurder zoals een particuliere woonzorgexploitant besluiten het huurcontract niet te verlengen. Ook kan een woonzorgexploitant (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 particuliere woonzorgexploitant als 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 woonzorgcomplexen. Hoewel de Objecten langjarig zijn verhuurd (tot en met 2034) bestaat het risico dat, om welke reden dan ook, een huurovereenkomst voortijdig gedurende de looptijd van het Fonds eindigt. Daarmee

ontstaat het risico dat de Objecten niet of slechts tegen ongunstige voorwaarden kunnen worden (weder)verhuurd. Dit kan leiden tot lagere huurinkomsten dan geprognosticeerd en/of lagere marktwaarde van de Objecten, hetgeen een negatief effect zal hebben op het rendement voor de Participanten. Naarmate de leegstand groter is, zal het negatieve effect op het rendement toenemen.

Met de hypothecair financier is een Debt Service Coverage-Ratio overeengekomen. Dat is een ratio waarmee wordt uitgedrukt wat de minimale Bruto-huurontvangsten verminderd met de Exploitatie- en Fondskosten, moeten zijn ten opzichte van de rente- en aflossingsverplichtingen aan de hypothecair financier. De hypothecair financier test een keer per jaar (aan de hand van de gecontroleerde jaarrekening en huuroverzichten) of wordt voldaan aan deze ratio. De hypothecair financier heeft zich het recht voorbehouden om, indien een test niet zou slagen, hogere jaarlijkse aflossingen te verlangen of de financiering te beëindigen. Hogere aflossingen kunnen een (tijdelijk) negatief effect hebben op het uitkeerbare Direct Rendement gedurende de resterende looptijd van het Fonds. Bij beëindiging van de hypothecaire financiering ontstaat het risico dat de Objecten gedwongen verkocht moeten worden. De verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans aanzienlijk lager dan bij een vrijwillige verkoop. Dat zal een negatieve invloed hebben op het rendement voor de Participanten met mogelijk een verlies van de inleg van de Participanten.

2.5 Renterisico

De kosten voor de hypothecaire financiering zijn in de rendementsprognoses een belangrijke factor. Het Fonds heeft de hypothecaire rente reeds vastgelegd op 2,64%, voor een looptijd van zeven jaar, gelijk aan de looptijd van de hypothecaire financiering.

Over de daadwerkelijke rentecondities voor de periode na de eerste zeven jaar kan op dit moment geen concrete uitspraak worden gedaan; de rentecondities kunnen alsdan minder gunstig zijn dan die waarvan is uitgegaan in de rendementsprognoses. Een hoger rentetarief (inclusief de door de bank te berekenen kredietopslagen) dan het voor de geprognosticeerde rendementen gehanteerde rentetarief over de periode na de eerste zeven jaar van 4,0%, zal een negatieve invloed hebben op het voor de Participanten te behalen rendement. Die negatieve invloed kan materieel zijn, afhankelijk van de afwijking van de feitelijke vastgelegde rente ten opzichte van de in de rendementsprognoses gehanteerde rente.

Tevens kan de hypotheekrente van invloed zijn op de waardeontwikkeling van de Objecten. Een stijgende rente kan het verkoopresultaat negatief beïnvloeden hetgeen een negatief effect op het rendement zal hebben.

Door wijzigingen in de rentestand op de geld-/kapitaalmarkt kan bij vervroegde aflossing van de hypothecaire financiering (dat is aflossing voor de datum waarop het vaste rentetarief afloopt) een boeterente verschuldigd zijn. De boeterente wordt berekend op de contante waarde van het verschil tussen de overeengekomen vaste rente en de kapitaalmarktrente voor vergelijkbare resterende rentevast perioden op het moment van de vervroegde aflossing. Vervroegde aflossing kan dan ook een negatief effect hebben op het rendement voor de Participanten.

2.6 Herfinancieringsrisico

De hypothecaire financiering zal een looptijd hebben van zeven jaar. Het risico bestaat dat na afloop van de overeengekomen looptijd van de hypothecaire financiering de Objecten nog niet zijn verkocht en geen nieuwe lening met een hypothecair financier kan worden afgesloten of alleen kan worden afgesloten tegen minder gunstige voorwaarden. Indien geen nieuwe lening met een hypothecair financier kan worden afgesloten ontstaat het risico dat de Objecten gedwongen moeten worden verkocht. De verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans aanzienlijk lager dan bij een vrijwillige (reguliere) verkoop. Dat zal een negatieve invloed hebben op het voor de Participanten te behalen rendement met mogelijk een verlies van de inleg van de Participanten. Kan een nieuwe hypothecaire financiering alleen worden afgesloten tegen minder gunstige voorwaarden, zal dat eveneens een negatieve invloed hebben op het rendement.

Voor de rendementsprognose is het uitgangspunt dat bij het eindigen van de looptijd van de hypothecaire financiering van zeven jaar, de hypothecaire financiering bij de huidige financier wordt verlengd voor een periode van drie jaar. Het is niet uit te sluiten dat verlenging van de hypothecaire financiering bij de huidige financier niet slaagt. Slaagt die verlenging niet, dan is er een aanzienlijk risico dat het Fonds bij de herfinanciering extra kosten moet maken, zoals afsluitprovisie, kosten voor taxatie van de Objecten, notariskosten en kosten voor een eventuele nieuwe renteswap om de rente vast te leggen. Die kosten hebben een negatief effect op het rendement voor de Participanten.

2.7 Marktwaarde- en verkooprisico

De marktwaarde bij verkoop van de Objecten en daarmee de mogelijkheid tot verkoop van de Objecten tegen gunstige voorwaarden 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 en verkoopmogelijkheid van de Objecten, wat ertoe kan leiden dat het door de Participanten bijeengebrachte 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.

Daarnaast is in de hypothecaire financieringscondities vastgelegd dat de hypothecair financier een keer per jaar (op 31 december van elk jaar aan de hand van taxatierapporten) de marktwaarde van de Objecten test ten opzichte van het restant van de hoofdsom van de hypothecaire financiering ("loan to value" of "LTV"). De hypothecair financier heeft zich het recht voorbehouden om, indien de test niet zou slagen, hogere jaarlijkse aflossingen te verlangen of de financiering te beëindigen. Hogere aflossingen kunnen een (tijdelijk) negatief effect hebben op het uitkeerbare Direct Rendement gedurende de resterende looptijd van het Fonds. Bij beëindiging van de hypothecaire financiering ontstaat het risico dat de Objecten gedwongen verkocht moeten worden. De verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans aanzienlijk lager dan bij een vrijwillige verkoop. Dat zal een negatieve invloed hebben op het rendement voor de Participanten met mogelijk een verlies van de inleg van de Participanten.

Met de hypothecair financier is overeengekomen dat de loan to value, de verhouding tussen het uitstaande deel van de hoofdsom van de hypothecaire financiering ten opzichte van de actueel getaxeerde waarde van de Objecten, niet meer dan 60% mag bedragen. Bij aanvang van het Fonds bedraagt deze verhouding 54,5%. De hypothecair financier heeft daarnaast vastgelegd dat de toegestane LTV jaarlijks daalt met 1,0%-punt tot 55%. Indien uit het taxatierapport van 2023 blijkt dat de LTV, op basis van de overeengekomen jaarlijkse aflossing, per 1 april 2026 boven 50% gaat uitkomen, dient het Fonds de vrije kasstroom in de periode van 1 april 2024 tot 1 januari 2026 geheel aan te wenden als extra aflossing op de lening. Hoewel deze verhouding door de jaarlijkse aflossing op de hypothecaire financiering in beginsel zal dalen, zou een daling in de marktwaarde - wat zal leiden tot een lagere getaxeerde waarde - er toe kunnen leiden dat het hiervoor bedoelde risico zich realiseert.

2.8 Risico van beperkte spreiding in beleggingen

Het rendement (waaronder de waardeontwikkeling) van vastgoed is afhankelijk van talloze factoren die daarop in meer of mindere mate een directe of indirecte invloed hebben. Zo zullen het klimaat op de vastgoedmarkt en de economische omstandigheden in het algemeen, in zekere mate en hoofdzakelijk indirect het rendement beïnvloeden. Doorgaans hebben factoren als de ligging van het vastgoed en ontwikkelingen in de nabijheid van het vastgoed, de kwaliteit en eventuele (verborgen) gebreken aan het vastgoed en de kwaliteit (solvabiliteit) van de woonzorgexploitant als huurder een belangrijkere en een meer directe invloed op het rendement dat het vastgoed voortbrengt. Door gespreid te beleggen in verschillende typen van vastgoed op verschillende locaties en met verschillende huurders kunnen deze risicofactoren in zekere mate worden gedempt. Aangezien het Fonds uitsluitend belegt in woonzorgvastgoed met twee huurders is er sprake van geringe spreiding in het type van vastgoed en huurders, wat leidt tot een hoger risicoprofiel dan bij een belegging met tevens spreiding in het type vastgoed en in de huurders.

2.9 Onderhoudsaspecten

Elk vastgoed heeft jaarlijks in meer of mindere mate te maken met onderhoud of met noodzakelijke aanpassingen om aan de eisen des tijds te blijven voldoen. Deze onderhoudsaspecten kunnen door een gedegen technische analyse bij aankoop (due diligence onderzoek naar de technische en bouwkundige staat) in kaart worden gebracht. Niettemin bestaat het risico dat gedurende de bezitsperiode van de Objecten noodzakelijk onderhoud als gevolg van technische veroudering gepleegd moet worden in afwijking (zowel in omvang als in de tijd gezien) van een bij aankoop opgestelde meerjarenonderhoudsbegroting.

Teneinde deze risico's gedurende de looptijd van het Fonds te beperken, is met de woonzorgexploitant (de huurder) van de Objecten in het huurcontract vastgelegd dat deze verantwoordelijk is voor het dagelijkse en grootonderhoud alsmede vervangings- en vernieuwingsinvesteringen en de gebruikerslasten gedurende de gehele looptijd daarvan. In verband met de hiervoor bedoelde verplichtingen van de woonzorgexploitant inzake het onderhoud van de Objecten (gedurende 15 jaar) bestaat het risico dat die onderhoudsverplichtingen door de woonzorgexploitant niet of niet geheel worden nagekomen. De alsdan onvoorziene kosten die moeten worden gemaakt voor onderhoud komen ten laste van het Fonds als die niet op de woonzorgexploitant kunnen worden verhaald. Dat zal ten koste gaan van de resultaten van het Fonds, wat een negatieve invloed zal hebben op het rendement voor de Participanten.

2.10 Milieurisico's

Met betrekking tot milieurisico's, zoals bodemverontreiniging, asbest en ondergrondse tanks, zijn in de leveringsakten de

bij dit soort transacties gebruikelijke bepalingen opgenomen. De verkopers van de Objecten verklaren niet bekend te zijn met milieurisico's zoals bodemverontreiniging, asbest en ondergrondse tanks. Het risico van dit soort zaken gaat bij transport wel over op het Fonds als koper. Aangezien de Objecten met uitzondering van een deel van het Object in Olst-Wijhe (1970) van recente datum zijn (2011 - 2016) en het Object in Olst-Wijhe in 2011 volledig is gerenoveerd, is een beperkt historisch onderzoek onderdeel geweest van het due diligence onderzoek. Het beperkte historisch onderzoek heeft de Beheerder geen aanleiding gegeven tot vervolgonderzoek naar de gesteldheid van de bodem, de aanwezigheid van asbest of de aanwezigheid van ondergrondse tanks. Mocht blijken dat er toch sprake is van enige vorm van milieuverontreiniging, ondanks dat op grond van de aan de Beheerder bekende feiten geen aanleiding is te veronderstellen dat daarvan sprake is, dan kan dit een negatief effect hebben op de waarde van de Objecten en op de resultaten van het Fonds.

2.11 Politieke risico's

Nieuwe wettelijke bepalingen op het gebied van bijvoorbeeld bodemverontreiniging, huurwetgeving, technische aspecten, fiscaliteit of mobiliteit, kunnen gevolgen hebben voor de resultaten van het Fonds. Voor zover de Beheerder bekend is, zijn er geen wettelijke bepalingen aangekondigd die van invloed kunnen zijn op de in de rendementsberekeningen gehanteerde uitgangspunten. Het is echter niet uit te sluiten dat de wetgeving de komende jaren wordt gewijzigd, hetgeen een negatief effect kan hebben op de waarde van de Objecten en op de resultaten van het Fonds.

In het bijzonder geldt dat voor wet- en regelgeving die ziet op de financiering van particuliere woonzorg, zoals thans de Wet langdurige zorg (Wlz), op basis waarvan het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) een indicatie kan afgeven die leidt tot een vergoeding voor woonzorgkosten. Hoewel het kabinet Rutte III voor de periode 2018 - 2021 extra middelen voor ouderenzorg, waaronder extramurale zorg, beschikbaar heeft gesteld, is er geen garantie dat dit beleid na die periode of zelfs tijdens die periode niet zal wijzigen. Bezuinigingen op de ouderenzorg of meer specifiek op de extramurale zorg kan voor ouderen tot gevolg hebben dat zij de kosten voor het wonen in de Objecten niet meer kunnen betalen of de interesse in het bewonen van de Objecten afneemt, wat kan leiden tot verminderde inkomsten voor het Fonds of een lagere waarde van de Objecten en daarmee tot een lager rendement voor de Participanten.

2.12 Inflatierisico

Het inflatierisico is het risico dat de prijsinflatie (stijging van het algemeen prijspeil of prijsindexcijfer) een negatief effect heeft op het reële rendement van een belegging. Gewoonlijk geldt dat vastgoedbeleggingen zijn beschermd tegen het inflatierisico, omdat doorgaans de huurinkomsten van vastgoed meebewegen met de inflatie (jaarlijkse huurverhoging door indexering van huurprijzen).

In de huurovereenkomsten met de woonzorgexploitant geldt een huurindexering volgens de door het Centraal Bureau voor de Statistiek te berekenen prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie (consumenten prijsindexcijfer (CPI)). In de rendementsprognoses is rekening gehouden met een gemiddelde inflatie van 2% per jaar en is een volledige compensatie van de inflatie verwerkt. Ondanks de indexering van de huurinkomsten kan de inflatie een negatief effect hebben op de waarde van de Objecten, namelijk indien de inflatie gedurende de looptijd van het Fonds gemiddeld lager is dan 2% per jaar, waardoor het rendement op de belegging negatief kan worden beïnvloed.

2.13 Objectgerelateerde risico's

Belangrijke objectgerelateerde risico's betreffen het risico van huurderving door brand en brand-, storm- en waterschade alsmede aansprakelijkheidsrisico als eigenaar van de Objecten. Voor zover tegen aanvaardbare voorwaarden mogelijk zijn deze risico's afgedekt door verzekeraars. Er is echter een risico dat de schade wordt veroorzaakt door voorvallen die niet verzekerbaar zijn en zijn uitgesloten van dekking. Schade die wordt veroorzaakt door een (natuur)ramp zoals een overstroming of een atoomkernreactie wordt niet gedekt door een verzekering. Bij een dergelijke (natuur)ramp zal het Fonds de schade zelf moeten dragen. De resultaten van het Fonds zullen daardoor in negatieve zin worden beïnvloed wat een negatieve invloed zal hebben op het rendement voor de Participanten.

2.14 Besluitvorming, taakuitoefening en belangen van de individuele Participant

De Participaties worden uitgegeven onder de voorwaarden als bepaald in de Fondsvoorwaarden (bijlage I). Op grond van de Fondsvoorwaarden zijn bepaalde besluiten voorbehouden aan de Beheerder, de Stichting en/of de (Algemene) Vergadering van Participanten. De Beheerder en de Stichting zijn gehouden in het belang van de Participanten te handelen. Ook de Bewaarder is gehouden met haar controlerende taak in het belang van de Participanten te handelen. Het handelen 'in het belang van de Participanten' zoals hiervoor bedoeld, verwijst naar het belang van de gezamenlijke Participanten. Het belang van de

gezamenlijke Participanten kan anders zijn dan het belang van een of meerdere individuele Participanten. Het risico bestaat dat het belang van een of meerdere individuele Participanten moet wijken voor de belangen van de gezamenlijke Participanten. Op de besluiten die zijn voorbehouden aan de (Algemene) Vergadering van Participanten is een soortgelijk risico van toepassing. In die vergaderingen geeft elke Participatie recht op één stem en besluiten worden genomen met (een gewone of gekwalificeerde) meerderheid van stemmen. Wordt een besluit met de vereiste meerderheid aangenomen, dan geldt dat besluit voor alle Participanten, ook voor de Participant die heeft tegengestemd. Met een dergelijk besluit en de uitvoering daarvan wordt niet noodzakelijkerwijs het belang van elke individuele Participant het beste gediend.

3. Adressen betrokken partijen

Initiatiefnemer
Holland Immo Group BV
Flight Forum 154
Postbus 8734
5605 LS Eindhoven
E-mail: info@hollandimmogroup.nl
Internet: www.hollandimmogroup.nl

Fonds
IMMO Zorgwoningfonds 2
Flight Forum 154
Postbus 8734
5605 LS Eindhoven
Tel. +31 (0)40 235 26 35

Beheerder
Holland Immo Group Beheer BV
Flight Forum 154
Postbus 8734
5605 LS Eindhoven

Notaris
Taylor Wessing
Kennedyplein 201
Postbus 3
5600 AA Eindhoven

Bewaarder
TCS Depositary BV
Woudenbergseweg 13
3953 ME Maarsbergen

Stichting
Stichting IMMO Zorgwoningfonds 2
Flight Forum 154
Postbus 8734
5605 LS Eindhoven

Accountant
Deloitte Accountants BV
Flight Forum 1
5600 AJ Eindhoven

Fiscaal Adviseur
PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs NV
Fascinatio Boulevard 350
Postbus 8800
3009 AV Rotterdam

Advocaat (toezichtrechtelijke aspecten)
Brands Advocaten
Velperweg 28
6824 BJ Arnhem

Taxateur
CBRE Valuation Advisory BV
Gustav Mahlerlaan 405
1082 MK Amsterdam
Tel. +31 (0)20 626 26 91

4. Definities

(Algemene) Vergadering van Participanten
De (jaarlijkse algemene) vergadering van Participanten in het Fonds.

Autoriteit Financiële Markten / AFM
Stichting Autoriteit Financiële Markten, gevestigd en kantoorhoudend te Amsterdam aan Vijzelgracht 50, 1017 HS, onder meer de toezichthouder voor beleggingsinstellingen.

Beheerder
Holland Immo Group Beheer BV, statutair gevestigd te Eindhoven en kantoorhoudend te Eindhoven aan Flight Forum 154, 5657 DD, opgericht op 8 juli 2002 en ingeschreven in de Kamer van Koophandel voor Oost-Brabant, nummer 17146931.

Bewaarder
TCS Depositary BV, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te (3953 ME) Maarsbergen, Woudenbergseweg 13, opgericht op 3 januari 2014 en ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 59654546.

Bruto-huurontvangsten
Alle gefactureerde ontvangsten voor het gebruik van de Objecten, exclusief aan de woonzorgexploitanten als huurders doorbelaste servicekosten, BTW, ontvangen bedragen voor afkoop van huurcontracten en huurgaranties.

Direct Rendement
De contante uitkering aan de Participant in enig jaar uit het Exploitatieresultaat na aflossing op de hypotheekschuld, gedeeld door de inleg van de Participant (exclusief Emissiekosten), op jaarbasis berekend en uitgedrukt als percentage.

Emissiekosten
De kosten die bij elke Participant in rekening worden gebracht bovenop het bedrag van de deelname. De hoogte van de Emissiekosten bedraagt voor elke Participant 3,0% over het bedrag van zijn of haar deelname.

Exploitatiekosten
Uitgaven direct verbonden met en toewijsbaar aan de verkrijging van Bruto-huurontvangsten uit de Objecten, zoals uitgaven voor onderhoud, premies voor verzekeringen, zakelijke lasten, uitgaven voor technisch, administratief en commercieel vastgoedbeheer.

Exploitatierendement
Het Exploitatieresultaat gedeeld door de inleg van de Participanten (exclusief Emissiekosten), op jaarbasis berekend en uitgedrukt als enkelvoudig percentage.

Exploitatieresultaat
De Bruto-huurontvangsten, vermeerderd met renteontvangsten op de liquiditeitsreserve en verminderd met de uitgaven aan Exploitatiekosten, Fondskosten en Rentekosten.

Fonds / IMMO Zorgwoningfonds 2
Een transparant fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht, genaamd IMMO Zorgwoningfonds 2, dat naar verwachting op of omstreeks 28 mei 2019 wordt aangegaan te Eindhoven (Nederland) tussen elke Participant afzonderlijk, de Beheerder en de Stichting en kantoor zal houden aan Flight Forum 154, 5657 DD Eindhoven en is ingeschreven in het register beleggingsinstellingen dat wordt gehouden door de AFM.

Fondskosten
Uitgaven die worden gedaan om het Fonds te exploiteren en die niet rechtstreeks aan de exploitatie van de Objecten zijn toe te rekenen, inclusief de jaarlijkse uitgaven voor externe hertaxatie van de Objecten.

Fondsvoorwaarden
De fondsvoorwaarden van IMMO Zorgwoningfonds 2, zoals opgenomen in bijlage I bij het Prospectus.

Indirect Rendement
De contante uitkering aan de Participant in enig jaar uit het netto-verkoopresultaat (ook wel exit-resultaat) bij verkoop van de Objecten, gedeeld door de inleg van de Participant (exclusief Emissiekosten), op jaarbasis berekend en uitgedrukt als percentage.

Initiatiefnemer
Holland Immo Group BV, statutair gevestigd en kantoorhoudend te Eindhoven, Flight Forum 154, 5657 DD, opgericht op 18 september 2001 en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel voor Oost-Brabant, nummer 32086570.

Internal Rate of Return / IRR
De calculatiemethode waarbij het geprognosticeerde rendement wordt berekend, rekening houdend met de hoogte en het tijdstip van alle uitgaven voor en ontvangsten uit de belegging (tijdswaarde van geld), uitgaande van de veronderstelling dat op de uitgekeerde som een vergelijkbaar rendement kan worden behaald gedurende de looptijd van de belegging. Bij een vergelijking tussen verschillende beleggingen op basis van het te behalen rendement is het derhalve beter dat te doen op basis van de IRR. Bij vastgoed¬beleggingen is de IRR in beginsel lager dan het Totaalrendement.

Kapitalisatiefactor
Met betrekking tot vastgoed: de koopprijs c.q. taxatiewaarde

van het vastgoed gedeeld door de verwachte Bruto-huurontvangsten. De Kapitalisatiefactor kan net als de koopprijs c.q. taxatiewaarde worden uitgedrukt als kosten koper (k.k.) of vrij op naam (v.o.n.).

Lopende kosten factor
Verhoudingsgetal waarin de gemiddelde Exploitatiekosten gedurende het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds, gedeeld door het aantal jaren van het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds, worden gedeeld door de inleg van de Participanten (exclusief Emissiekosten) bij aanvang van het Fonds, uitgedrukt in een percentage.

Netto-huurontvangsten
Bruto-huurontvangsten minus uitgaven aan Exploitatiekosten minus netto servicekosten (het verschil tussen werkelijke servicekosten en de daarvoor aan de betreffende woonzorgexploitant als huurder doorbelaste bedragen).

Objecten
De vastgoedobjecten waarin het Fonds zal beleggen, bestaande uit de volgende vier particuliere woonzorgcomplexen:

- **Landgoed Zandhove,** een woonzorgcomplex gelegen op landgoed Zandhove aan de Hollewandseweg in Zwolle. Het gebouw is in 2001 gebouwd en omvat acht zelfstandige woonzorgappartementen en bijbehorende algemene ruimten.
- **De Berghorst,** een woonzorgcomplex gelegen aan de Ebbinge Wubbenlaan/Meesterweg in Staphorst. Het betreft een Object dat is gebouwd in 1990 en in 2015 omvangrijk is uitgebreid met nieuwbouw. Tevens heeft in 2015 een renovatie plaatsgevonden. Het geheel behelst 143 woningen, waarvan 110 zelfstandige woonzorgappartementen en 33 zorgsuites.
- **De Hulstkampen,** een woonzorgcomplex gelegen aan de Raiffeisenstraat in Dalfsen-Nieuwleusen. Het betreft een in 2016 volledig nieuw opgeleverd Object dat gelegen is in een groene omgeving en direct grenst aan een groot opgezet park met vijverpartij (het Noorderpark) met 98 verhuurbare woningen, waarvan 50 zelfstandige woonzorgappartementen en 48 zorgsuites.
- **Het Weijtendaal,** een woonzorgcomplex gelegen aan het Slotpark en de Stationsweg te Wijhe, gemeente Olst-Wijhe. Het Object bestaat uit twee delen, waarbij deel I in 1970 is gebouwd en in 2012 volledig is gerenoveerd. Deel II is in 2011 geheel nieuw gebouwd. Het totale Object bestaat uit 147 woningen, waarvan 113 zelfstandige woonzorgappartementen en 34 zorgsuites.

Overwinst
De bij vervreemding van de Objecten gerealiseerde verkoopopbrengst verminderd met (a) het bijeengebrachte kapitaal van de Participanten (€ 32.520.000), (b) het oorspronkelijke bedrag van de hypothecaire financiering (€ 30.650.000) en (c) uitgaven en belastingen die verband houden met de verkoop en overdracht van de Objecten, waarbij de som van de bedragen ad (a) en ad (b) wordt verminderd met het bedrag van de liquiditeitsreserve bij aanvang van het Fonds.

Participant
De houder van een of meer Participatie(s).

Participatie
Een (evenredig) recht van deelname aan het Fonds, zoals bepaald in de Fondsvoorwaarden.

Prospectus
Dit prospectus inclusief de bijlagen I tot en met IV.

Rentekosten
De ter zake van de hypothecaire financiering, waarmee de Objecten deels zijn gefinancierd, verschuldigde hypotheekrente.

Stichting
Stichting IMMO Zorgwoningfonds 2, statutair gevestigd en kantoorhoudend te Eindhoven aan Flight Forum 154, 5657 DD, opgericht op 16 januari 2018 en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel voor Oost-Brabant, nummer 72955341.

Totaalrendement
Direct Rendement en Indirect Rendement.

Vergunning
De vergunning als bedoeld in artikel 2:65 onder a Wft, die de Autoriteit Financiële Markten heeft verleend aan de Beheerder.

Wft
Wet op het financieel toezicht, zoals deze van tijd tot tijd luidt of de daarvoor in de plaats tredende wettelijke regeling.

5. De Nederlandse zorgwoningmarkt vanuit beleggersperspectief

5.1 Ontwikkelingen binnen de ouderenzorg in Nederland

5.1.1 Vergrijzing en toename behoefte woonzorgvormen

Momenteel kent Nederland ruim 17,2 miljoen inwoners. Door vergrijzing zal het aantal senioren (65-plussers) in Nederland de aankomende jaren aanzienlijk stijgen. Van de totale Nederlandse populatie bestaat 19% uit senioren (3,2 miljoen 65-plussers). Het totaal aantal senioren in deze leeftijdscategorie zal in de periode tot 2040 met 48% toenemen tot 4,8 miljoen 65-plussers (zie afbeelding 1).

Ook het aandeel ouderen met dementie groeit de komende jaren sterk. Uit gegevens van Stichting Alzheimer Nederland blijkt dat het aantal personen met dementie in 2040 stijgt naar meer dan een half miljoen. Dit is bijna een verdubbeling ten opzichte van 2016. In 2055 bereikt het aantal mensen met dementie een piek van ruim 690.000.[1]

Deze tendens en de sterke groei van het aantal 75-plussers (ook bijna een verdubbeling naar 2,6 miljoen in 2040) gaan gepaard met een veranderende en groeiende zorgvraag (hogere zorgindicaties en meer intensieve verzorging en verpleging) en behoefte aan passende woonzorgvormen.[2]

Belangrijke oorzaken van de stijgende vraag naar passende woonzorgvormen zijn met name de toename van het aantal senioren (75-plussers) van circa 1,3 miljoen naar 2,6 miljoen in 2040 en de tendens om langer thuis te blijven wonen (en ontzorgd te worden). Ook de verwachte toename van het aantal ouderen met dementie (waaronder Alzheimer) zal de vraag naar woonvormen met 24-uurs verpleging en verzorging vergroten.

Tenslotte zal het aantal huishoudens met 65-plussers tot 2040 toenemen met bijna 1,2 miljoen naar 3,3 miljoen, terwijl het aantal 75-plus huishoudens toeneemt met 0,9 miljoen naar 1,9 miljoen. Dat is een stijging van meer dan 50% respectievelijk bijna een verdubbeling ten opzichte van 2017.[3] Het totaal aantal huishoudens zal in 2040 stijgen naar 8,5 miljoen (7,8 miljoen in 2017). Het aandeel 65-plus huishoudens in 2040 stijgt daarmee van 27% naar 39%. Het aantal 75-plus huishoudens in 2040 zal stijgen van respectievelijk 12% (2017) naar respectievelijk 22% (2040).[4]

5.1.2 Intramurale versus extramurale zorg

Met intramurale zorg wordt de zorg binnen de muren van een zorginstelling bedoeld. In de gezondheidszorg is dat bijvoorbeeld een verblijf in een verpleeghuis of ziekenhuis. Bij intramurale zorg wordt zowel de zorg als de huisvestingscomponent via het zorgstelsel gefinancierd.

Extramurale zorg is de zorg die wordt verleend bij mensen thuis. Voorbeelden van extramurale zorg zijn thuiszorg en intensievere (verpleeghuis)zorg waarbij de huisvesting(scomponent) door de

Afbeelding 1: Demografische ontwikkelingen Nederland

	2018	2030	2035	2040
	x1000			
Totale populatie	17.182	17.935	18.157	18.293
< 14 jaar	2.760	2.789	2.913	2.967
15-29 jaar	3.226	3.152	3.019	3.007
30-44 jaar	3.116	3.365	3.435	3.385
45-64 jaar	4.840	4.402	4.196	4.142
65-74 jaar	1.871	2.162	2.266	2.185
75+ jaar	1.369	2.065	2.328	2.606
Totaal 65+ jaar	3.240	4.227	4.594	4.791
Procentuele toename	18%	20%	22%	24%
65+ t.o.v. 2018		30%	42%	48%
65+ van totale	19%	24%	25%	26%

Bron: CBS Statline (opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/83786NED/table?ts=1542805260272)

[1] Cijfers en feiten over dementie, Stichting Alzheimer Nederland, 2017.

[2] ABF Research BV, 'Gevolgen extramuraliseringsbeleid voor wonen met zorg' (www.abfresearch.nl/werkvelden/wonen/gevolgen-extramuraliseringsbeleid-voor-wonen-met-zorg).

[3] CBS (prognose huishoudens naar type) en ABF Research - Verkenning wonen en zorg - Fortuna 2017.

[4] CBS - Prognose huishoudens naar type; leeftijd, burgerlijke staat, 2016 - 2060.

Afbeelding 2: Verschillen tussen extramurale en intramurale zorg

Extramurale zorg (thuiswonend)	Intramuraal (wonend in verpleeghuis)
Huisvestingslasten voor eigen rekening	Huisvestings- en zorgkosten vergoed vanuit de Wet langdurige zorg
Zorgkosten worden vergoed vanuit het zorgstelsel. De bewoner betaalt zelf zijn huisvesting	Zorgkosten én huisvesting worden vergoed vanuit het zorgstelsel. De bewoner betaalt zelf geen huisvestingskosten
Eigen bijdrage voor zorg is maximaal € 850 per maand (lage eigen bijdrage)	Eigen bijdrage voor zorg is maximaal € 2.332,60 per maand (hoge eigen bijdrage)

bewoner zelf wordt betaald. Het verschil met de intramurale zorg is derhalve dat de bewoner bij extramurale zorg zelf zorgdraagt voor zijn woning (huur of koop) en dat hij binnen de "eigen muren thuis" wordt verzorgd of verpleegd.

Sinds 2013 is het beleid van de overheid dat ouderen in Nederland zo lang mogelijk thuis dienen te blijven wonen. Verzorgingshuizen zijn vanwege dit overheidsbeleid grotendeels gesloten. Wanneer ouderen zorg nodig hebben, kunnen zij die zorg zelf inkopen.

De financiering van de zorg gebeurt vanuit het zorgstelsel. Dit gebeurt met name via de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo), de Zorgverzekeringswet (Zvw) en de Wet langdurige zorg (Wlz). De oudere betaalt zelf voor het wonen (huur, koop en service). Deze scheiding van wonen en zorg wordt extramuralisering genoemd.

Door het sluiten van verzorgingshuizen is er een toenemende vraag ontstaan naar passende woonzorgvormen[5] met de mogelijkheid om een beroep te doen op (thuis)zorg. Deze ontwikkeling is versterkt door de vergrijzing en doordat ouderen pas bij zwaardere zorgindicaties in aanmerking komen voor verpleeghuiszorg, waardoor ze langer "thuis" moeten blijven wonen.

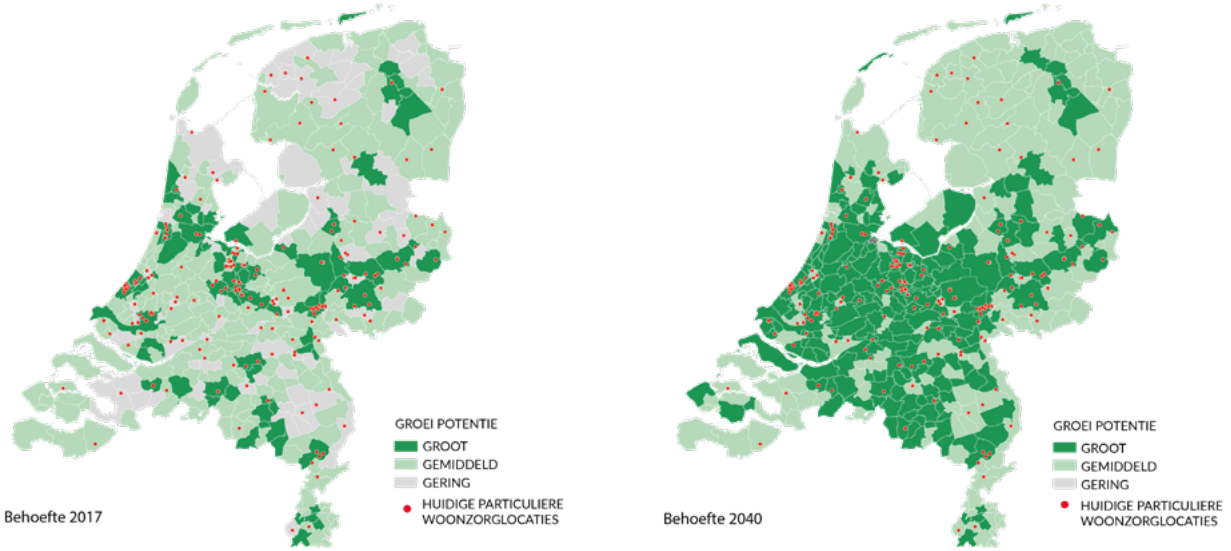
Zowel bij intramurale als extramurale zorg is een eigen bijdrage aan de overheid (het zorgstelsel) verschuldigd. Deze eigen bijdrage aan de zorgkosten vindt plaats op grond van de Wet langdurige zorg (Wlz) of de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo).

Bij extramurale zorg - waarbij wonen en zorg zijn gescheiden - is de eigen bijdrage in de zorgkosten lager dan bij intramurale verpleeghuiszorg. Afhankelijk van het inkomen en vermogen kan dit verschil oplopen tot ruim € 1.480,- per maand. Hier staat tegenover dat ouderen bij extramurale zorg zelf zorgen voor hun huisvesting (huur of koop). Zie ook hoofdstuk 5.2.3.

5.1.4 Groei intramurale en extramurale ouderenhuisvesting (seniorenwoningen en verpleeghuizen)

De demografische ontwikkeling is een van de oorzaken van de verwachte toenemende behoefte aan woningen voor

Afbeelding 3: Groeipotentie extramurale woonzorg (Cushman & Wakefield)



[5] Zoals nultredenwoningen en levensloopbestendige woningen dichtbij voorzieningen en bij zorg.

ouderen met en zonder zorgvraag, alsmede woonzorglocaties voor extramurale en intramurale woonzorgvormen, inclusief intensieve ouderenzorg (dementie, somatische en palliatieve zorg). In de periode vanaf 2017 tot 2030 wordt de toename van het aantal benodigde wooneenheden voor intramurale zorg berekend op circa 95.000 terwijl de toename van het aantal benodigde, voor ouderen geschikte wooneenheden tot 2030 wordt berekend op ruim 300.000.[6]

Op dit moment zijn er ruim 300 extramurale woonzorglocaties in Nederland.[7] Dit aantal zal naar verwachting stijgen naar 1.100 in 2040.[8]

5.1.5 Overheid zet in op ouderenzorg

Het kabinet Rutte III heeft voor de periode 2018 - 2021 een jaarlijks bedrag aan extra middelen voor ouderenzorg beschikbaar gesteld, dat tot 2021 oploopt tot een bedrag van van € 2,1 miljard. Belangrijk is de inzet op investeringen in personeel door woonzorgexploitanten om toegewijde en vakbekwame zorg te kunnen leveren, die voldoen aan het sinds 2017 geldende Kwaliteitskader Verpleeghuiszorg.[9]

Daarnaast voorziet de Rijksbegroting voor 2019 in € 350 miljoen voor extra scholing van personeel in de zorg[10] en krijgt het personeel in de ouderenzorg en thuiszorg per 1 oktober 2018 4% loon erbij.[11] Er komt op deze wijze meer geld beschikbaar voor ouderenzorg om voldoende tijd, aandacht en goede zorg, thuis of in het verpleeghuis, te kunnen bieden.[12]

In totaal loopt de extra investering in de ouderenzorg deze kabinetsperiode op naar jaarlijks ruim € 3 miljard euro vanaf 2021.[13] Daarmee is een budget gemoeid van € 2,1 miljard[14] voor het invullen van het Kwaliteitskader Verpleeghuiszorg. In 2017 en 2018 is hiervan reeds € 435 miljoen structureel beschikbaar gesteld. De rest komt in de vorm van een kwaliteitsbudget gedurende de jaren 2019 - 2021 beschikbaar voor de verbetering van de kwaliteit. Dit gebeurt op basis van door zorgorganisaties op te stellen kwaliteitsplannen en meerjarenbegrotingen en tussen zorgaanbieders en zorgkantoren te sluiten overeenkomsten inzake besteding van extra middelen voor onder andere (na)scholing en samenstelling van voldoende zorgpersoneel en voor innovaties.[15] Door tariefsverhoging vanuit het zorgstelsel, stimulering van opleiding en scholing et cetera, komt deze budgetverhoging derhalve ten goede aan de extramurale en intramurale woonzorgaanbieders voor ouderen, die als zorginstellingen zijn toegelaten onder de Wet Toelating Zorginstelling (WTZi).

Ten slotte heeft minister De Jonge (Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (VWS)) samen met 35 zorgpartijen (zorgaanbieders, zorgverzekeraars, gemeenten, bedrijven en andere betrokken organisaties) in maart 2018 het Pact voor de Ouderenzorg[16] gesloten, dat onder meer gericht is op kwalitatieve verbetering van de ouderen- en verpleeghuiszorg door de verbinding tussen de in het pact benoemde programma's Langer thuis, Kwaliteit van verpleeghuizen en het Kwaliteitskader Verpleeghuiszorg. Hier hebben zich inmiddels meer partijen bij aangesloten.

5.2 Het Nederlandse zorgstelsel voor ouderenzorg

De te leveren ouderenzorg in Nederland die betrekking heeft op extramurale en intramurale zorg wordt gefinancierd via met name de Zorgverzekeringswet (Zvw), de Wet langdurige zorg (Wlz) en de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). De Wlz is van toepassing op intensieve, langdurige en onomkeerbare ouderenzorg. Voor verpleeghuiszorg speelt de Wlz de meest dominante rol, gevolgd door de Zvw voor tijdelijke (revalidatie en ambulante) zorg. De Wmo heeft voor wat betreft ouderen vooral betrekking op hulp in het huishouden, hulpmiddelen en begeleiding.

5.2.1 Zorgverzekeringswet (Zvw)

Iedere Nederlander is verplicht een basisverzekering af te sluiten. De Zvw is gericht op tijdelijke (korte) zorg en revalidatie. Het basispakket omvat o.a. medicijnen, kortdurende behandeling, huisarts, wijkverpleging, eerstelijnsverblijf en revalidatie- en herstelzorg (zorghotel).[17]

[6] ABF Research – Verkenning wonen en zorg - Fortuna 2017.
[7] Zorgkaart Nederland (het aantal particuliere woonzorglocaties).
[8] Cushman & Wakefield - Particuliere woonzorgkaart 2017 | 2020 | 2030 | 2040.
[9] Beleidskader contractering Wlz 2018, Zorgverzekeraars Nederland, versie december 2017.
[10] Rijksbegroting 2019 XVI VWS, pag. 10.
[11] Actiz Nieuwsbericht 8 mei 2018 en 26 juni 2018.
[12] Programma Kwaliteit Verpleeghuiszorg: Thuis in het verpleeghuis, Ministerie VWS april 2018.
[13] Zorgvisie 18 september 2018.
[14] Zorgvisie 18 september 2018.
[15] Aanvullend Wlz-zorginkoopkader 2019 - brief minister VWS aan Tweede Kamer d.d. 25 juni 2018.
[16] Zorgvisie 8 maart 2018 en www.aanmelder.nl/pactvoordeouderenzorg.
[17] Het Nederlandse zorgstelsel 2017, Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport.

Voor alle verzekerden geldt tot en met 2021 een eigen risico van € 385,- per jaar (uitgezonderd huisartsenzorg en wijkverpleging).[18] De zorgverzekeraars zijn verantwoordelijk voor het uitvoeren van de Zvw. Indien tijdelijke ouderenzorg overgaat in langdurige of intensievere verpleging en verzorging, dan gaat de betreffende persoon op basis van vrijwilligheid over van de Zvw naar de Wlz.

5.2.2 Wet langdurige zorg (Wlz)

De Wlz is gericht op langdurige (permanente en derhalve 24-uurs zorg) en intensieve verzorging en/of verpleging, die betrekking heeft op lichamelijke beperkingen en psychogeriatrische aandoeningen (dementie).

Personen die zorg krijgen vanuit de Wlz hebben een indicatie nodig voor de aard en omvang van de zorgbehoefte (zorgprofiel). Dit zorgprofiel (voor ouderen met intensieve zorg: Verpleging en Verzorging, VV 4 t/m 10, voorheen aangeduid met Zorgzwaarte Pakket, ZZP) wordt afgegeven door het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ). Wanneer een persoon een indicatie krijgt vanuit het CIZ kan hij of zij ervoor kiezen om de zorg te krijgen in een verpleeghuis (intramuraal) of thuis (extramuraal).

5.2.3 Eigen bijdrage volgens de Wlz

In het kader van de Wlz is iedere persoon een eigen bijdrage verschuldigd aan het CAK (Centraal Administratie Kantoor). De hoogte van deze eigen bijdrage is afhankelijk van de leveringsvorm van de Wlz, het vermogen, het inkomen, de woonsituatie en de leeftijd van de persoon. De hoge eigen bijdrage geldt voor Zorg In Natura (ZIN) die door (intramurale) verpleeghuizen wordt aangeboden. De lage eigen bijdrage voor Volledig Pakket Thuis (VPT), Modulair Pakket Thuis (MPT) en Persoonsgebonden Budget (PGB) geldt voor extramurale zorg. Deze drie extramurale leveringsvormen van zorg worden onderstaand nader toegelicht.

Indien een persoon de zorg geleverd krijgt vanuit de VPT, MPT of PGB (extramuraal) dan is de lage eigen bijdrage verschuldigd. Deze eigen bijdrage is in 2018 minimaal € 161,80 (VPT) respectievelijk € 23 (MPT en PGB) en maximaal € 850 per maand. Indien een persoon de zorg in natura (intramuraal verpleeghuis) geleverd krijgt, dan kan de hogere eigen bijdrage verschuldigd zijn. Deze eigen bijdrage draagt in 2018 maximaal € 2.332,60 per maand.

5.2.4 Volledig pakket thuis (VPT)

Het VPT is de meest voorkomende extramurale vorm voor het leveren van zorg vanuit de Wlz, indien een cliënt niet in een verpleeghuis woont (intramuraal) maar thuis (inclusief geclusterde senioren woonvormen). VPT komt voort uit het scheiden van wonen en zorg, waarbij de persoon langer thuis blijft wonen en/of zelf zijn eigen huisvestingskosten betaalt. De zorgaanbieder sluit contracten met zorgkantoren om de vergoeding te krijgen voor de zorg waar de betreffende persoon recht op heeft. Deze vergoeding is per indicatie en per persoon verschillend en volgt daarom de persoon.[20] Omdat de persoon zelf zijn huisvestingskosten betaalt, valt de eigen bijdrage aan het CAK in de lage eigen bijdrage (minimaal € 161,80 per maand en maximaal € 850 per maand).[21]

5.2.5 Modulair pakket thuis (MPT)

Het MPT is een minder vaak voorkomende extramurale vorm voor het leveren van zorg vanuit de Wlz en levert niet alle vormen van zorg die door het VPT wordt geleverd. Zo bevat het MPT geen 'algemeen medische zorg' zoals zorg van de huisarts en tandarts. Deze dient via de zorgverzekering te worden geleverd. Voor de zorg via het MPT dient ook een eigen bijdrage te worden betaald aan het CAK. Omdat de persoon zelf zijn huisvestingskosten betaalt, valt de eigen bijdrage aan het CAK in de lage eigen bijdrage (minimaal € 23 per maand en maximaal € 850 per maand).[22]

Afbeelding 4: Eigen bijdrage zorgbehoevenden onder de Wlz

Leveringsvorm	Eigen bijdrage (per maand)[19]	Schaal eigen bijdrage
VPT *(Volledig pakket thuis)*	€ 161,80 - € 850	Laag
PGB *(Persoonsgebonden budget)*	€ 23 - € 850	Laag
ZIN *(Zorg in natura)*	€ 0 - € 2.332,60	Hoog

[18] Regeerakkoord, 1.4 Zorg.

[19] Tarieven 2018: www.hetcak.nl/klantsituaties/zorg-thuis/welke-hulp-ontvangt-u/ik-heb-een-volledig-pakket-thuis, www.hetcak.nl/klantsituaties/zorg-thuis/welke-hulp-ontvangt-u/ik-heb-een-modulair-pakket-thuis, www.hetcak.nl/regelingen/zorg-vanuit-de-wlz/berekening-van-de-eigen-bijdrage-wlz/berekening-eigen-bijdrage-pgb-wlz, www.hetcak.nl/regelingen/zorg-vanuit-de-wlz/berekening-van-de-eigen-bijdrage-wlz/berekening-hoge-eigen-bijdrage-wlz.

[20] Volledig Pakket Thuis (VPT), Zorgkantoor DSW.

[21] CAK (Centraal Administratie Kantoor), www.hetcak.nl/klantsituaties/zorg-thuis/welke-hulp-ontvangt-u/ik-heb-een-volledig-pakket-thuis.

[22] CAK (Centraal Administratie Kantoor), www.hetcak.nl/klantsituaties/zorg-thuis/welke-hulp-ontvangt-u/ik-heb-een-modulair-pakket-thuis.

5.2.6 Zorg in natura (ZIN)

Als een persoon kiest voor zorg met verblijf in een verpleeghuis (intramuraal), kan hij of zij kiezen welk verpleeghuis de zorg (inclusief huisvesting) gaat leveren.[23] Bij het verblijf in een zorginstelling zijn de componenten wonen en zorg niet losgekoppeld. De zorgaanbieder ontvangt vanuit het zorgstelsel bovenop de zorgkostenvergoeding een vergoeding voor de geleverde huisvesting, onder andere de Normatieve Huisvestingscomponent (NHC). De NHC is een standaard dagtarief dat door de NZa wordt vastgesteld.

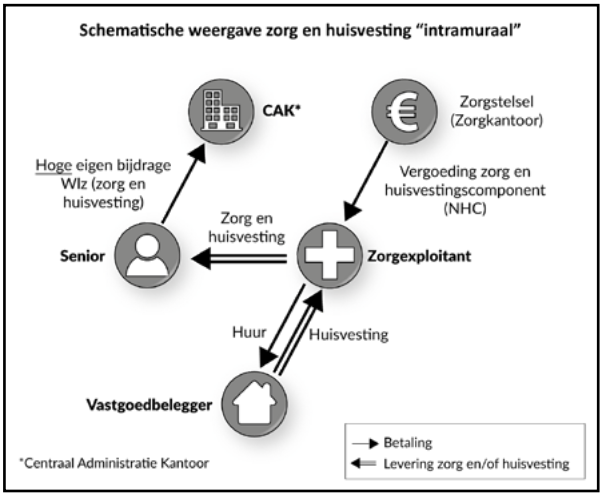
5.2.7 Persoonsgebonden budget (PGB)

Een persoonsgebonden budget is een vastgestelde hoeveelheid geld, waarmee de zorgbehoevende de mogelijkheid heeft om zelf zorg in te kopen. Het budget wordt door het zorgkantoor beschikbaar gesteld en op dezelfde wijze geïndiceerd als onder de Wlz. Met het PGB kan de persoon zijn of haar zorg geheel onder voorwaarden zelf vormgeven, zoals verzorging, verpleging, huishoudelijke hulp, etc. Echter, medische behandeling, eerstelijnsverblijf (ELV) en geriatrische revalidatie (GRZ) kunnen niet uit het PGB worden betaald, deze zorg wordt in natura geleverd en vanuit de Zvw bekostigd.[24]

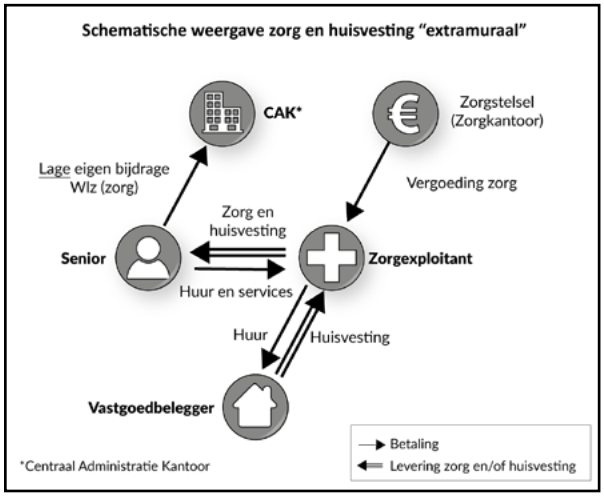
5.2.8 Schematische weergave van de financiering van wonen en zorg

De meest voorkomende vormen van financiering, zorgverlening en huisvesting kunnen schematisch als volgt worden weergegeven, waarbij de extramurale woonzorg wordt vergeleken met intramurale verpleeghuizen.[25]

Afbeelding 5: Financiering intramurale verpleeghuizen (zorg in natura)



Afbeelding 6: Financiering extramurale woonzorg (scheiden van wonen en zorg)



Toelichting:

Bij **extramurale** woonzorg zijn de huisvestingslasten voor rekening van de bewoner. De door de woonzorgaanbieder (woonzorgexploitant) te leveren zorg wordt aan hem vergoed vanuit de Wlz (respectievelijk de Zvw voor wat betreft wijkverpleging). De bewoner draagt indirect bij aan de zorgkosten via de eigen bijdrage aan het CAK, die afhankelijk is van zijn inkomen en vermogen. Deze eigen bijdrage is bij extramurale woonzorgvormen lager dan bij de intramurale verpleeghuizen omdat de bewoner van extramurale woonzorg zijn eigen huisvestingskosten al zelf betaalt (scheiden van wonen en zorg). Het verschil in eigen bijdrage kan oplopen tot ruim € 1.480 per maand. Bij **intramurale** woonzorg betaalt de bewoner geen huur aan de woonzorgaanbieder (woonzorgexploitant) maar betaalt hij wel een hogere eigen bijdrage aan het CAK. De zorgaanbieder ontvangt vanuit het zorgstelsel een vast bedrag per dag (normatieve huisvestingscomponent, NHC) voor de huisvesting die - in natura - wordt verstrekt.

De verhuurder/belegger ontvangt zowel bij intra- als extramurale woonvormen huur van de woonzorgaanbieder (woonzorgexploitant) en levert huisvesting die de woonzorgexploitant op zijn beurt beschikbaar stelt aan de bewoners, hetzij tegen betaling (extramuraal), hetzij in natura (intramuraal).

[23] Leveringsvormen Wet Langdurige Zorg, Vereniging Gehandicaptenzorg Nederland (VGN).

[24] Persoonsgebonden budget (PGB), Zorgkantoor DSW.

[25] CBRE Research 2017.

5.3 Beleggen in woonzorg voor ouderen

Door de verwachte toename van het aantal senioren en veranderende zorgvraag is het investeringsvolume in Nederlands zorgvastgoed toegenomen.

Over 2017 bedroeg het beleggingsvolume van commerciële beleggers in zorgvastgoed € 630 miljoen. Van het volume bestond circa 37% uit investeringen in particuliere extramurale woonzorg, 32% uit seniorenappartementen en circa 16% uit intramuraal zorgvastgoed.[26] Over de eerste 3 kwartalen van 2018 is inmiddels voor ruim € 630 miljoen aan zorgvastgoed geïnvesteerd door commerciële beleggers, evenveel als in heel 2017.[27] Steeds meer zorginstellingen verleggen de focus primair op de zorg en verkopen zorgvastgoed aan beleggers. Van het totaal geïnvesteerde beleggingsvolume is circa 70% toe te schrijven aan Nederlandse partijen, waarvan circa 30% betrekking heeft op institutionele beleggers die investeren met vermogen van pensioenfondsen. De overige 30% van het investeringsvolume in 2018 bestaat uit buitenlandse beleggers, met name buitenlandse institutionele fondsen (o.a. Real Estate Investment Trusts, REITS).[28] Door de stijgende belangstelling van grote groepen beleggers is te zien dat de waarderingen (en de prijzen) van prime zorgvastgoed (uitgaande van een 15-jarig huurcontract met een solvabele huurder/zorgexploitant) licht stijgen, ofwel de bruto aanvangsrendementen licht dalen, van 5,65% (2017 H2) naar 5,50% (2018 H1).[29]

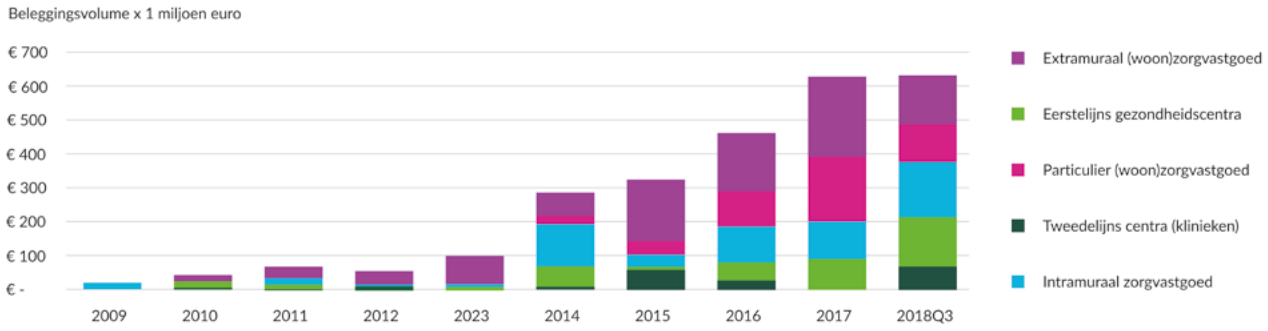
Belangrijke factoren achter de stijgende vraag naar zorgvastgoed zijn de vergrijzing, de door de overheid gewenste scheiding van wonen en zorg en het beleid dat ouderen met lichtere zorgindicaties (VV 1 t/m 3) geen toegang geeft tot verpleeghuizen. Voor kapitaalintensieve investeringen in de vastgoedobjecten ligt samenwerking tussen zorgaanbieders en vastgoedbeleggers voor de hand. Voor beleggers is het risicoprofiel van dit type woonzorgobjecten vergelijkbaar met dat van beleggingen in andere woningsegmenten. Er wordt belegd in een woonbehoefte van specifieke bevolkingsgroepen. In het geval van woonzorg voor ouderen is het de groeiende groep van senioren, al dan niet met acute en/of intensieve zorgbehoefte.

5.3.1 Huurders (woonzorgexploitanten)

Doorgaans worden woonzorglocaties langjarig verhuurd (10 tot 15 jaar) aan woonzorgexploitanten. In tegenstelling tot het reguliere woningsegment wordt in de woonzorg meestal een langjarig huurcontract met de woonzorgexploitant gesloten, die zelf onderhuurcontracten sluit met de bewoners (extramuraal) of zorg in natura verstrekt (intramuraal). Hierdoor draagt de woonzorgexploitant het mutatieleegstandrisico. Daarnaast draagt deze ook veelal het volledige (of een belangrijk gedeelte van het) onderhoudsrisico.

Woonzorgexploitanten zullen in de aankomende jaren hogere omzetten uit zorg ontvangen als gevolg van de extra middelen die ter beschikking worden gesteld voor de ouderenzorg. Voor de woonzorgexploitanten zijn de dagtarieven voor de zorgindicaties VV4 (en hoger) vanaf 2017 structureel gestegen, waardoor de omzet van woonzorgexploitanten aanmerkelijk stijgt en er extra ingezet kan en moet worden op kwaliteit.[30]

Afbeelding 7: Beleggingsvolume zorgvastgoed door commerciële beleggers



Bron: CBRE Research, 2018

[26] CBRE - Trend Nederlands Zorgvastgoed H2 2017.
[27] Bron: CBRE oktober 2018.
[28] CBRE Research: Trends Nederlands Zorgvastgoed H1 2017 en H1 2018 (Beleggingsvolume).
[29] CBRE Trends Nederlands Zorgvastgoed H1 2018 (Beleggingsvolume).
[30] Prestatiebeschrijving en tarieven volledig pakket thuis 2018 van de NZa en Aanvullend Wlz-zorginkoopkader 2019 - brief Minister VWS aan Tweede Kamer d.d. 25 juni 2018.

Afbeelding 8: Zeven locaties van Zorg-Samen Het Zand

Locatie	Gemeente - Plaats	Verkoop
Zandhove (appartementengedeelte)	Zwolle	✓
Hospice Lotus	Zwolle	
De Hulstkampen	Dalfsen - Nieuwleusen	✓
De Berghorst	Staphorst	✓
Het Weijtendaal	Olst-Wijhe	✓
De Oude Mars	Zwolle	
Het Wooldhuis	Raalte Heino	

5.4 Woonzorgexploitant Zorg-Samen het Zand

5.4.1 Verkoop vier woonzorglocaties - aanleiding

Het Fonds heeft een viertal woonzorglocaties gekocht van de aan Stichting Zorg-Samen Het Zand gelieerde stichtingen Stichting Zorgspectrum Het Zand en Stichting De Groene Steen, alle drie gevestigd te Zwolle. Stichting Zorg-Samen Het Zand heeft vanuit strategisch oogpunt besloten om een gedeelte van hun eigen vastgoedportefeuille (intra- en extramuraal) te verkopen, omdat ze de focus willen leggen op hun kernactiviteit: het leveren van kwalitatief hoogwaardige zorg en services. Stichting De Groene Steen treedt daarbij op als verkoper van 222 zelfstandige appartementen (extramuraal) en Stichting Zorgspectrum Het zand treedt op als verkoper van de 115 zorgsuites (intramuraal) alsmede van 59 zelfstandige appartementen (extramuraal). Beide stichtingen zullen de verkochte objecten terughuren van het Fonds.

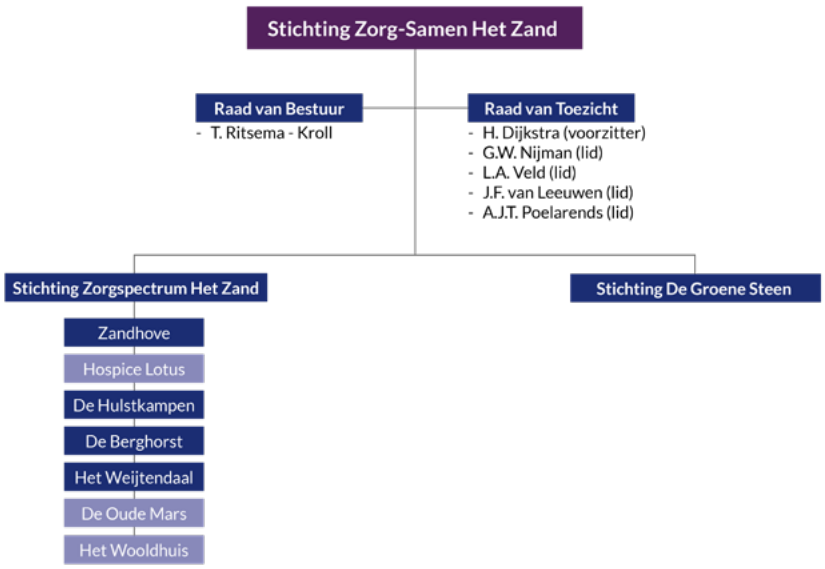
De verkoop aan het Fonds betreft vier van de zeven locaties in de regio Zwolle, gelegen in Zwolle (de appartementen van het gedeelte Zandhove), Staphorst (De Berghorst), Dalfsen-Nieuwleusen (De Hulstkampen) en Olst-Wijhe (Het Weijtendaal).

5.4.2 Over Zorg-Samen Het Zand

Stichting Zorg-Samen Het Zand, Stichting Zorgspectrum Het Zand en Stichting De Groene Steen kennen onderstaande juridische structuur (zie afbeelding 9).

Stichting Zorg-Samen Het Zand is de overkoepelende stichting van de gehele groep. Stichting Zorgspectrum Het Zand levert de zorg aan de bewoners en ontvangt vergoedingen vanuit het zorgstelsel ten behoeve van haar cliënten. Thans is Stichting De Groene Steen eigenaar van 222 van de 281 zelfstandige appartementen (extramuraal) en Stichting Zorgspectrum Het Zand van de 115 zorgsuites (intramuraal) alsmede van 59

Afbeelding 9: De organisatie van Zorg-Samen Het Zand



zelfstandige appartementen. In Stichting Zorg-Samen Het Zand is de Raad van Bestuur en de Raad van Toezicht ondergebracht die sturing geven aan de gehele groep van stichtingen van Zorg-Samen Het Zand, Zorgspectrum Het Zand en De Groene Steen. De drie stichtingen worden hierna gezamenlijk Zorg-Samen Het Zand genoemd.

5.4.3 Verleden, heden en toekomst

De geschiedenis van Zorg-Samen Het Zand is illustratief voor de grote veranderingen die de zorg tussen het einde van de Tweede Wereldoorlog en nu heeft meegemaakt. Er vond begin jaren '50 in Nederland een fundamentele wijziging van het maatschappelijk bestel plaats: het ontstaan van de verzorgingsstaat. In Nederland zijn in de jaren '50 en '60 om die reden vele bejaardenhuizen gebouwd. De meeste locaties van Zorg-Samen Het Zand zijn in die tijd opgericht. Het waren voor die tijd nieuwerwetse woonvoorzieningen voor ouderen die hun oude dag daar konden doorbrengen.

Later is daar in de jaren '70 verpleeghuiszorg aan toegevoegd. In de jaren daarna zijn er veel ontwikkelingen geweest op het gebied van wonen en zorg. Met het scheiden van wonen en zorg[31] in 2013 is binnen Zorg-Samen Het Zand de functie van traditioneel verzorgingshuis komen te vervallen. In de afgelopen jaren zijn alle locaties gemoderniseerd, gerenoveerd en/of volledig vernieuwd.

Rond de millenniumwisseling is de zorginstelling (Zorgspectrum Het Zand, onderdeel van Zorg-Samen Het Zand) ontstaan uit een aantal fusies die daarna bestond uit een zestal locaties. In 2013 is een zevende locatie toegevoegd. Vanaf 2013 veranderde er veel in de ouderenzorg waaronder het scheiden van wonen en zorg.

Kort na de komst van de huidige bestuursvoorzitter in april 2017 werd duidelijk dat een reorganisatie van Zorg-Samen Het Zand noodzakelijk was. De belangrijkste oorzaken waren de niet optimale zorgcontractering met het zorgkantoor, de onbalans in omzet en kostenstructuur van de organisatie en de druk op de liquiditeit als gevolg van deze onbalans en (te) ambitieuze (vastgoed)investeringen in bestaande en nieuwe locaties. Er werd onder leiding van de huidige bestuursvoorzitter een effectief herstelplan opgesteld en uitgevoerd.

Met de afronding van deze reorganisatie in de loop van 2018 is een herschikking van functies en dienstenaanbod, alsmede een nieuw financieel evenwicht gecreëerd. Zorg-Samen Het Zand beschikt met deze transitie over gezonde financiële uitgangspunten voor haar (zorg)exploitatie nu en in de toekomst, die past bij het nieuwe Kwaliteitskader in de ouderenzorg.

5.4.4 Financiële situatie 2014 - 2018 en prognose 2019

De financiële kengetallen over de jaren 2014 - 2019 (prognose) van Zorg-Samen Het Zand (geconsolideerde cijfers) kunnen als volgt worden samengevat.

Uit deze kengetallen blijkt dat Zorg-Samen Het Zand na de in 2018 afgeronde transitie weer over een gezonde solvabiliteit beschikt. Per 30 juni 2019 (na de verkooptransactie) en 31 december 2019 wordt de solvabiliteit geprognosticeerd op 61,5% respectievelijk 63,3% en de exploitatie (EBITDA)[32] 2019 op 9,4%.[33] Ook beschikt Zorg-Samen Het Zand over een comfortabele liquiditeitspositie voor toekomstige investeringen in de kwaliteit van de zorg. Op basis van de kengetallen van het CBS[34] voor woonzorginstellingen in de sector van verpleging & verzorging (gemiddelde solvabiliteit 36% en gemiddelde EBITDA 6,8%), zit Zorg-Samen Het Zand ruim boven het gemiddelde van de benchmark voor vergelijkbare woonzorginstellingen. Hierdoor is Zorg-Samen Het Zand goed geëquipeerd voor verdere investeringen in de kwaliteit van de zorg en huisvesting. Met de komst van de nieuwe bestuursvoorzitter in april 2017 en het aantrekken van een nieuw managementteam is naar het oordeel van de Beheerder voldoende gewaarborgd dat Zorg-Samen Het Zand in de toekomst blijft sturen op liquiditeit en solvabiliteit.

[31] Ook wel aangeduid met Extramuralisering.

[32] EBITDA staat voor earnings before interest, tax, depreciation and amortization: bedrijfsresultaat voor rentekosten, belastingen, afschrijvingen en waardeverminderingen.

[33] Genormaliseerd alsof de verkoop van de Objecten per 1-1-2019 heeft plaatsgevonden waardoor de huur aan het Fonds en de lagere rente- en afschrijvingslasten voor een heel jaar zijn verwerkt.

[34] Financiële Kengetallen zorginstellingen 2016, CBS februari 2018.

Afbeelding 10: Geconsolideerde cijfers Zorg-Samen Het Zand

Zorg-Samen Het Zand (ZSZ) - Winstgevendheid/EBITDA[5] en Solvabiliteit

Gecons.cijfers	Gecons Act	Gecons Act	Gecons Act	Gecons Act	Gecons Est	Gecons Est	
kengetallen 2014 - 2019	2014	2015	2016[1]	2017[2]	2018	Q2 2019	2019 [4]
	31-12-14	31-12-15	31-12-16	31-12-17	31-12-18	30 juni 2019 na verkoop	31-12-19
Eigen vermogen	19.121	19.370	16.616	10.720	11.660	33.583	34.257
Balanstotaal	62.196	67.284	67.415	63.162	53.461	54.642	54.131
Totaal omzet Zorg en Vastgoed	42.951	43.786	44.494	45.401	46.012		43.794 [4]
Netto Resultaat[1, 2]	1.127	249	-2.754 [1]	-5.886 [2]	1.011		1.173 [4]
EBITDA[1, 2, 5]	5.946	4.569	2.035 [1]	-12 [2]	5.696		4.131
EBITDA (genormaliseerd)[3]	5.946	4.569	2.749	2.666	5.696		4.131
Liquide middelen	1.440	1.037	974	330	-5.481	32.087	32.618
Solvabiliteit	30,7%	28,8%	24,6%	17,0%	21,8%	61,5%	63,3%
EBITDA (genormaliseerd) als % omzet	13,8%	10,4%	6,2%	5,9%	12,4%		9,4%

[1] 2016: incl. € 0,714 miljoen ORT voorziening (onregelmatigheidstoeslag over vakantieuren 2012 - 2016)

[2] 2017: incl. € 2,687 miljoen voorziening reorganisatie

[3] genormaliseerd voor eventuele incidentele voorzieningen

[4] genormaliseerd alsof de verkoop op 1-1-2019 heeft plaatsgevonden: omzet na betaling 12 maanden huur aan het Fonds en lagere rente- en afschrijvingslasten over 12 maanden

[5] EBITDA = earnings before interest, tax, depreciation and amortization = bedrijfsresultaat voor rentekosten, belastingen, afschrijvingen en waardeverminderingen

6. De Objecten

De te verwerven portefeuille bestaat uit de volgende Objecten:
1. Zandhove (deels) te Zwolle;
2. De Berghorst te Staphorst;
3. Hulstkampen te Dalfsen - Nieuwleusen;
4. Het Weijtendaal te Olst - Wijhe.

De portefeuille betreft vier woonzorgcomplexen en omvat 396 woningen, die zijn verdeeld in 281 zelfstandige appartementen (extramuraal) en 115 zorgsuites (intramuraal). Alle vier de woonzorgcomplexen worden langjarig (15 jaar) gehuurd en geëxploiteerd door Stichting De Groene Steen (222 zelfstandige appartementen) en Stichting Zorgspectrum Het Zand (59 zelfstandige appartementen en 115 zorgsuites). Stichting Zorgspectrum Het Zand en Stichting De Groene Steen zijn gedurende de gehele looptijd van de huurcontracten beide hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen onder die huurcontracten. Stichting Zorg-Samen Het Zand, Stichting Zorg Spectrum Het Zand en Stichting De Groene Steen worden hierna gezamenlijk Zorg-Samen Het Zand genoemd. De kosten van dagelijks en grootonderhoud, vervangings- en vernieuwingsinvesteringen alsmede de gebruikerslasten zijn voor rekening van de huurders (double-net huurovereenkomst), overige eigenaars- en zakelijke lasten komen voor rekening van het Fonds als verhuurder. De appartementen en zorgsuites worden door Zorg-Samen Het Zand (huurder) aan de individuele bewoners (onder)verhuurd.

De totale aanvangshuur die Zorg-Samen het Zand aan het Fonds betaalt, bedraagt € 3.241.023 op jaarbasis. De vergoeding die Zorg-Samen Het Zand ontvangt voor de verstrekte huisvesting is gemiddeld 18% hoger dan de aan het Fonds te betalen huur. Deze vergoeding omvat de door bewoners van de appartementen te betalen huur voor de 281 appartementen (extramuraal) en de door het zorgstelsel aan Zorg-Samen Het Zand te vergoeden normatieve huisvestingscomponent (NHC) voor de 115 zorgsuites (intramuraal).

Het Fonds zal uitsluitend beleggen in de Objecten die in dit hoofdstuk zijn beschreven.

6.1 Zandhove te Zwolle

6.1.1 Objectomschrijving

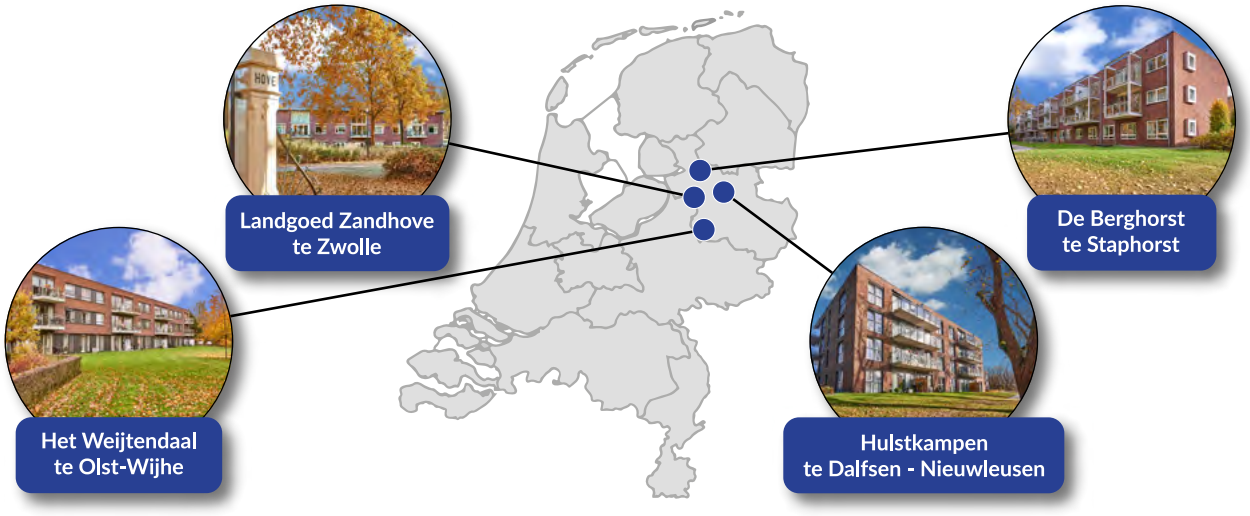
Aan de Hollewandseweg in Zwolle-Zuid bevindt zich Landgoed Zandhove. Onderdeel hiervan zijn acht appartementen (bouwjaar 2001) gelegen op de eerste verdieping van een vleugel van locatie Zandhove. Het Object deel uitmakende van de transactie behelst acht zelfstandige appartementen van gemiddeld circa 77 m² groot.

De locatie beschikt over tal van voorzieningen, waaronder een restaurant, winkel, ruimten voor ontspanning en activiteiten, een kapsalon en pedicure. Het verblijf in Zandhove wordt door de bewoners als prettig ervaren, zoals blijkt uit de hoge waardering volgens Zorgkaart Nederland.[35]

6.1.2 Locatie en omschrijving

Zandhove bevindt zich in een ruim opgezette parkachtige omgeving op landgoed Zandhove. De locatie is gelegen in Zwolle-Zuid en kent een rijke historie. De locatie is uitstekend bereikbaar met openbaar vervoer (voor de deur) en per auto en kent voldoende parkeergelegenheid. Het dichtstbijzijnde winkelcentrum is gelegen op een afstand van circa 1,5 km.

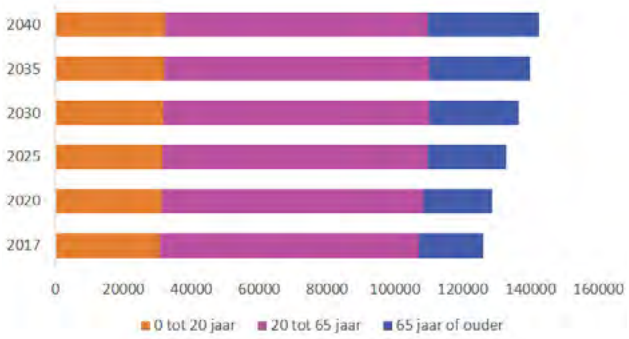
Afbeelding 11: overzichtskaart Objecten



[35] www.zorgkaartnederland.nl.

De bewoners van de acht zelfstandige woonzorgappartementen komen uit de omgeving Zwolle en kiezen voor Zandhove vanwege de parkachtige en rustige omgeving.
Gemeente Zwolle bestond in 2017 uit circa 126.000 inwoners. Hiervan was circa 15% ouder dan 65 jaar. Uit een prognose van het CBS blijkt dat het aantal 65-plussers zal toenemen en in

Afbeelding 12: Leeftijdsopbouw en -prognose gemeente Zwolle



Bron: CBS (Statline), Regionale prognose 2017 -2040; bevolking, regio indeling 2015

2040 circa 23% van de totale populatie van 142.400 inwoners van Zwolle zal uitmaken. Het aantal 65-plussers stijgt in die periode met ruim 73%.[36]

6.1.3 Koopprijs en taxatie

Het Object is gekocht en wordt bij de start van het Fonds, naar verwachting op 28 mei 2019, aan het Fonds geleverd. Verkoper Zorg-Samen Het Zand is gevestigd te Zwolle.

Het aan dit Object toe te rekenen deel van de koopprijs bedraagt € 1.670.000 (kosten koper) en ligt daarmee onder de getaxeerde waarde met peildatum 13 november 2018 ad € 1.680.000 (kosten koper). Overdrachtsbelasting en notariële kosten komen voor rekening van het Fonds.

6.1.4 Huur

Zorg-Samen Het Zand zal het Object gedurende 15 jaar huren, ingaande op de overdrachtsdatum (gepland op 28 mei 2019) met eenmaal vijf jaar verlenging, daarna met telkens één jaar verlenging.

De huur wordt jaarlijks geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer (CPI) volgens de volgende staffel: CPI tot en met 3,5%: 100%; boven een CPI van 3,5% tot en met 6%: 50% van het meerdere; en boven een CPI van 6%: wordt 4,75% aan de huurder doorberekend. De aanvangshuur bedraagt € 92.266 per jaar (prijspeil 1 juni 2019).

De huurovereenkomst betreft een double-net overeenkomst, waarbij alle kosten voor het dagelijks en grootonderhoud, vervanging en vernieuwing, alsmede de gebruikerslasten voor rekening zijn van de huurder. Eigenaarslasten en overige zakelijke lasten komen voor rekening van het Fonds als verhuurder. Jaarlijks wordt de staat van het onderhoud door de Beheerder getoetst aan de hand van een Conditiemeting Onderhoud conform NEN-2767. Hiermee wordt aangesloten bij de systematiek die onder andere het Rijksvastgoedbedrijf hanteert voor meting van de staat van onderhoud van haar gebouwen. De gebouwen dienen te allen tijde te voldoen aan conditiescore 2 (goede conditie) van de NEN 2767 conditiescore.

6.2 De Berghorst te Staphorst

6.2.1 Objectomschrijving

De Berghorst is gelegen aan de Ebbinge Wubbenlaan in Staphorst. Het betreft een Object uit 1990 dat in 2015 omvangrijk is uitgebreid met nieuwbouw. Tevens heeft in 2015 een renovatie plaatsgevonden.

Het geheel behelst 143 woningen, waarvan 110 zelfstandige appartementen en 33 zorgsuites. Gemiddeld zijn de zelfstandige appartementen 73 m² groot. De Berghorst beschikt over een gevarieerd aanbod aan voorzieningen, bestaande uit onder andere een restaurant, centrale ruimte, ruimten voor ontspanning en activiteiten, sportruimte en fysiotherapie, kapper en pedicure. Het verblijf in De Berghorst wordt door de bewoners als prettig ervaren, zoals blijkt uit de hoge waardering volgens Zorgkaart Nederland.[37]

Naast het door Zorg-Samen Het Zand geëxploiteerde woonzorgcomplex bestaat het te verwerven Object ook uit het naast gelegen perceel “het Notarisbosje” gelegen aan de Meestersweg 31. De totale oppervlakte van dit perceel bedraagt 3.195 m². De bestemming van dit perceel is “zorgwoningen”.

6.2.2 Locatie en omgeving

Staphorst staat bekend als een van de meest kerkelijke gemeenten binnen Nederland. De zondagrust wordt sterk in acht genomen en de kerkdiensten worden druk bezocht.

De dorpskern van Staphorst is gelegen op loopafstand van De Berghorst en winkels zijn aanwezig in de directe nabijheid. Staphorst heeft de beschikking over een gevarieerd winkelaanbod en voldoende voorzieningen. Er is tevens een busverbinding van Staphorst naar Zwolle. Tot de doelgroep

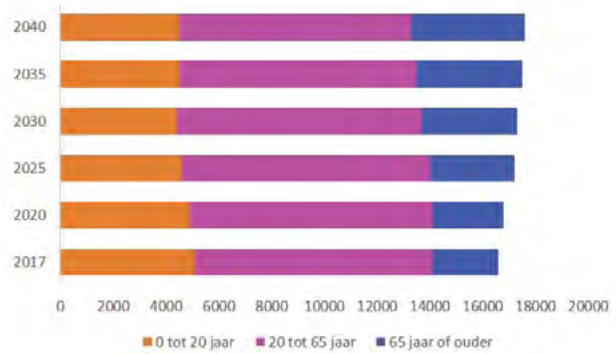
[36] CBS (Statline), Regionale prognose 2017 - 2040; bevolking intervallen, regio indeling 2015.

[37] www.zorgkaartnederland.nl.

van De Berghorst behoren voornamelijk senioren uit de directe omgeving.

Gemeente Staphorst heeft per 2017 circa 16.600 inwoners. Hiervan is in 2017 ruim 15% ouder dan 65 jaar. Uit de prognose van CBS blijkt dat het aantal 65-plussers toe zal nemen en in 2040 ruim 24% van de totale populatie in Staphorst van 17.600 inwoners zal uitmaken. Het aantal 65-plussers stijgt in deze periode met circa 72%.[38]

Afbeelding 13: Leeftijdsopbouw en -prognose gemeente Staphorst



Bron: CBS (Statline), Regionale prognose 2017-2040; bevolking intervallen, regio indeling 2015

6.2.3 Koopprijs en taxatie

Het Object is gekocht en wordt bij de start van het Fonds, naar verwachting op 28 mei 2019, aan het Fonds geleverd. Verkoper Zorg-Samen Het Zand is gevestigd te Zwolle.

Het aan dit Object toe te rekenen deel van de koopprijs bedraagt € 19.120.000 (kosten koper) en ligt daarmee onder de getaxeerde waarde met peildatum 13 november 2018 ad € 19.250.000 (kosten koper). Overdrachtsbelasting en notariële kosten komen voor rekening van het Fonds.

6.2.4 Huur

Zorg-Samen Het Zand zal het Object gedurende 15 jaar huren, ingaande op de overdrachtsdatum (gepland op 28 mei 2019) met eenmaal vijf jaar verlenging, daarna met telkens één jaar verlenging.

De huur wordt jaarlijks geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer (CPI) volgens de volgende staffel: CPI tot en met 3,5%: 100%; boven een CPI van 3,5% tot en met 6%: 50% van het meerdere; en boven een CPI van 6%: wordt 4,75% aan de huurder doorberekend. De aanvangshuur bedraagt € 1.094.963 per jaar (prijspeil 1 juni 2019).

De huurovereenkomst betreft een double-net overeenkomst, waarbij alle kosten voor het dagelijks en grootonderhoud, vervanging en vernieuwing, alsmede de gebruikerslasten voor rekening zijn van de huurder. Eigenaarslasten en overige zakelijke lasten komen voor rekening van het Fonds als verhuurder. Jaarlijks wordt de staat van het onderhoud door de Beheerder getoetst aan de hand van een Conditiemeting Onderhoud conform NEN-2767. Hiermee wordt aangesloten bij de systematiek die onder andere het Rijksvastgoedbedrijf hanteert voor meting van de staat van onderhoud van haar gebouwen. De gebouwen dienen te allen tijde te voldoen aan de conditiescore 2 (goede conditie) van de NEN 2767 conditiescore.

6.3 Hulstkampen te Dalfsen - Nieuwleusen

6.3.1 Objectomschrijving

De Hulstkampen ligt aan de Raiffeisenstraat in Nieuwleusen. Het betreft een in 2016 volledig nieuw opgeleverd Object dat gelegen is in een groene omgeving en direct grenst aan een groot opgezet park met vijverpartij (het Noorderpark). De Hulstkampen behelst in totaliteit 98 verhuurbare woningen, waarvan 50 zelfstandige appartementen en 48 zorgsuites. Gemiddeld zijn de zelfstandige appartementen 71 m² groot.

Buiten het aanbod verhuurbare woningen beschikt de locatie over een breed aanbod van voorzieningen, te weten een restaurant, ruimten voor ontspanning en activiteiten, winkel, bibliotheek, kapsalon en pedicure. Het verblijf in De Hulstkampen wordt door de bewoners als prettig ervaren, zoals blijkt uit de hoge waardering volgens Zorgkaart Nederland.[39]

6.3.2 Locatie en omgeving

De plaats Nieuwleusen is gelegen tussen de steden Meppel en Zwolle en maakt deel uit van gemeente Dalfsen. Het Object bevindt zich in een groen gebied waar veel fiets- en wandelrecreatie plaatsvindt.

Het Object is, met het centrum op loopafstand, uitstekend gelegen ten opzichte van de aanwezige voorzieningen en is goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Op loopafstand van het Object bevindt zich een bushalte met verbinding naar Zwolle.

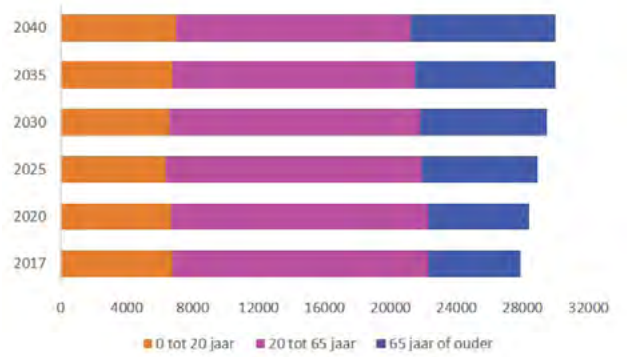
Bewoners van De Hulstkampen komen voornamelijk uit de gemeente Dalfsen. De gemeente Dalfsen bestond in 2017 uit circa 27.900 inwoners. Hiervan was ruim 20% ouder dan 65

[38] CBS (Statline), Regionale prognose 2017 - 2040; bevolking intervallen, regio indeling 2015.

[39] www.zorgkaartnederland.nl.

jaar. Uit prognose van het CBS blijkt dat het aantal 65-plussers zal toenemen en in 2040 ruim 29% van de totale populatie van 30.000 inwoners van Olst-Wijhe zal uitmaken. Het aantal 65-plussers stijgt in die periode met ruim 57%.[40]

Afbeelding 14: Leeftijdsopbouw en -prognose gemeente Dalfsen



Bron: CBS (Statline), Regionale prognose 2017-2040; bevolking intervallen, regio indeling 2015

6.3.3 Koopprijs en taxatie

Het Object is gekocht en wordt bij de start van het Fonds, naar verwachting op 28 mei 2019, aan het Fonds geleverd. Verkoper Zorg-Samen Het Zand is gevestigd te Zwolle.

Het aan dit toe te rekenen deel van de koopprijs bedraagt € 14.960.000 (kosten koper) en ligt daarmee onder de getaxeerde waarde met peildatum 13 november 2018 ad € 15.075.000 (kosten koper). Overdrachtsbelasting en notariële kosten komen voor rekening van het Fonds.

6.3.4 Huur

Zorg-Samen Het Zand zal het Object gedurende 15 jaar huren, ingaande op de overdrachtsdatum (gepland op 28 mei 2019) met eenmaal vijf jaar verlenging, daarna met telkens één jaar verlenging. De huur wordt jaarlijks geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer (CPI) volgens de volgende staffel: CPI tot en met 3,5%: 100%; boven een CPI van 3,5% tot en met 6%: 50% van het meerdere; en boven een CPI van 6%: wordt 4,75% aan de huurder doorberekend. De aanvangshuur bedraagt € 843.970 per jaar (prijspeil 1 juni 2019).

De huurovereenkomst betreft een double-net overeenkomst, waarbij alle kosten voor het dagelijks en grootonderhoud, vervanging en vernieuwing, alsmede de gebruikerslasten voor rekening zijn van de huurder. Eigenaarslasten en overige zakelijke lasten komen voor rekening van het Fonds als verhuurder. Jaarlijks wordt de staat van het onderhoud door de Beheerder getoetst aan de hand van een Conditiemeting Onderhoud conform NEN-2767. Hiermee wordt aangesloten bij de systematiek die onder andere het Rijksvastgoedbedrijf hanteert voor meting van de staat van onderhoud van haar gebouwen. De gebouwen dienen te allen tijde te voldoen aan conditiescore 2 (goede conditie) van de NEN 2767 conditiescore.

6.4 Het Weijtendaal te Olst-Wijhe

6.4.1 Objectomschrijving

Het Weijtendaal bevindt zich in een groene parkachtige omgeving aan de rand van het centrum van Wijhe. Het Object bestaat uit twee delen, waarbij deel I in 1970 is gebouwd en in 2012 volledig is gerenoveerd. Deel II is in 2011 geheel nieuw gebouwd. Het totale Object bestaat uit 147 woningen, waarvan 113 zelfstandige appartementen en 34 zorgsuites. Gemiddeld zijn de zelfstandige appartementen 65 m² groot. In het Object bevinden zich ruim voldoende voorzieningen voor de bewoners. Zo zijn er onder andere een restaurant, activiteitenruimten, biljartruimte, sportruimte, winkel, pedicure en een kapsalon. Het Weijtendaal is gesitueerd in een grote parkachtige tuin. In deze parkachtige tuin ligt een grote vijverpartij, zijn er diverse wandelpaden en diverse zitjes. Vrijwel alle zelfstandige appartementen beschikken over een eigen buitenruimte in de vorm van een balkon. Het verblijf in Het Weitendaal wordt door de bewoners als prettig ervaren, zoals blijkt uit de hoge waardering volgens Zorgkaart Nederland.[41]

6.4.2 Locatie en omgeving

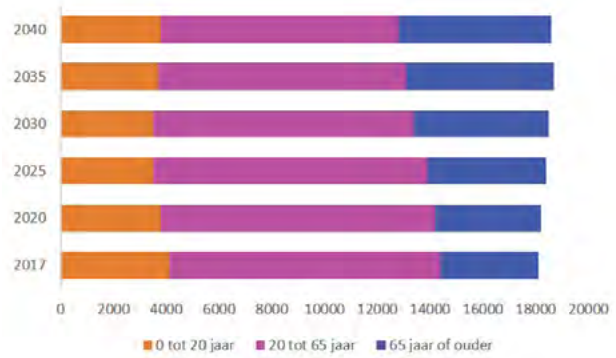
Wijhe is een plaats aan de IJsel in de gemeente Olst-Wijhe. Wijhe is gelegen tussen Deventer en Zwolle. Wijhe beschikt over een treinstation, verbinding Zwolle - Roosendaal. Het station ligt op loopafstand van Het Weijtendaal. Door de ligging van Het Weijtendaal zijn Deventer en Zwolle uitstekend bereikbaar. De omgeving kenmerkt zich door een groene parkachtige setting waar het fijn verblijven is, het gebied beschikt over vele fiets- en wandelroutes. De kern van Wijhe is evenals het treinstation op loopafstand bereikbaar.

De bewoners van Het Weijtendaal zijn voornamelijk ouderen uit de gemeente Olst-Wijhe en directe omgeving. Gemeente Olst-Wijhe bestond in 2017 uit circa 18.100 inwoners. Hiervan was ruim 20% ouder dan 65 jaar. Uit prognose van het CBS blijkt dat het aantal 65-plussers zal toenemen en in 2040 ruim 31% van de totale populatie van 18.600 inwoners van Olst-Wijhe zal uitmaken. Het aantal 65-plussers stijgt in die periode met circa 57%.[42]

[40] CBS (Statline), Regionale prognose 2017 - 2040; bevolking intervallen, regio indeling 2015.

[41] www.zorgkaartnederland.nl.

Afbeelding 15: Leeftijdsopbouw en -prognose gemeente Olst-Wijhe



Bron: CBS (Statline), Regionale prognose 2017-2040; bevolking intervallen, regio indeling 2015

6.4.3 Koopprijs en taxatie

Het Object is gekocht en wordt bij de start van het Fonds, naar verwachting op 28 mei 2019, aan het Fonds geleverd. Verkoper Zorg-Samen Het Zand is gevestigd te Zwolle.

Het aan dit Object toe te rekenen deel van de koopprijs bedraagt € 20.050.000 (kosten koper) en ligt daarmee onder de getaxeerde waarde met peildatum 13 november 2018 ad € 20.220.000 (kosten koper). Overdrachtsbelasting en notariële kosten komen voor rekening van het Fonds.

6.4.4 Huur

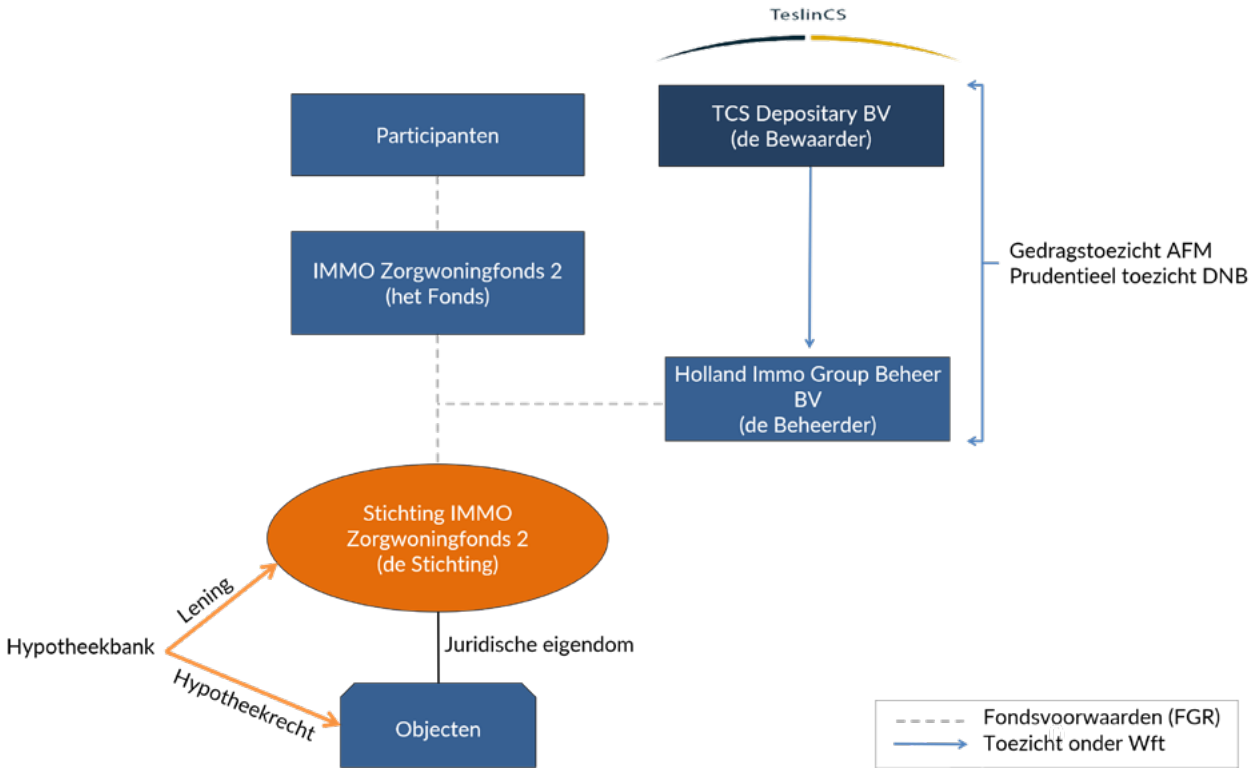
Zorg-Samen Het Zand zal het Object gedurende 15 jaar huren, ingaande op de overdrachtsdatum (gepland op 28 mei 2019) met eenmaal vijf jaar verlenging, daarna met telkens één jaar verlenging. De huur wordt jaarlijks geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer (CPI) volgens de volgende staffel: CPI tot en met 3,5%: 100%; boven een CPI van 3,5% tot en met 6%: 50% van het meerdere; en boven een CPI van 6%: wordt 4,75% aan de huurder doorberekend. De aanvangshuur bedraagt € 1.209.824 per jaar (prijspeil 1 juni 2019).

De huurovereenkomst betreft een double-net overeenkomst, waarbij alle kosten voor het dagelijks en grootonderhoud, vervanging en vernieuwing, alsmede de gebruikerslasten voor rekening zijn van de huurder. Eigenaarslasten en overige zakelijke lasten komen voor rekening van het Fonds als verhuurder. Jaarlijks wordt de staat van het onderhoud door de Beheerder getoetst aan de hand van een Conditiemeting Onderhoud conform NEN-2767. Hiermee wordt aangesloten bij de systematiek die onder andere het Rijksvastgoedbedrijf hanteert voor meting van de staat van onderhoud van haar gebouwen. De gebouwen dienen te allen tijde te voldoen aan de conditiescore 2 (goede conditie) van de NEN 2767 conditiescore.

[42] CBS (Statline), Regionale prognose 2017-2040; bevolking intervallen, regio indeling 2015.

7. Juridische structuur

Afbeelding 16: juridische structuur



7.1 Algemeen

Het Fonds is een beleggingsinstelling en heeft de vorm van een transparant fonds voor gemene rekening. Het Fonds is een contractuele regeling tussen Holland Immo Group Beheer BV in haar hoedanigheid van Beheerder, Stichting IMMO Zorgwoningfonds 2 in haar hoedanigheid van juridisch eigenaar van de Objecten en elk van de Participanten afzonderlijk.

De juridische structuur van het Fonds is bovenstaand vereenvoudigd weergegeven.

Het Fonds is geen rechtspersoon en kan daarom zelf geen overeenkomsten aangaan, activa verkrijgen of onder zich houden, of verplichtingen aangaan onder eigen naam. De Beheerder (Holland Immo Group Beheer BV) en de Stichting (Stichting IMMO Zorgwoningfonds 2) zijn rechtspersonen en kunnen als zodanig wel overeenkomsten aangaan, activa verkrijgen of onder zich houden en op eigen naam overeenkomsten aangaan.

Door de gekozen fondsstructuur kunnen de Participanten niet aansprakelijk gehouden worden voor de verplichtingen van het Fonds en kunnen Participanten niet méér verliezen dan hun inleg (inclusief Emissiekosten).

7.2 Fondsvoorwaarden

De Fondsvoorwaarden vormen samen met het inschrijfformulier van de Participant de contractuele regeling tussen de Beheerder, de Stichting en elk van de Participanten afzonderlijk. De Fondsvoorwaarden zijn opgenomen in bijlage I bij het Prospectus. De Bewaarder is geen partij bij de Fondsvoorwaarden.

De Fondsvoorwaarden voorzien onder meer in de volgende onderwerpen: (i) beheer, bewaring en de juridische eigendom van het vermogen van het Fonds, (ii) de kosten en vergoedingen voor het beheer, de bewaring en het houden van de juridische eigendom van het vermogen van het Fonds, (iii) vertegenwoordiging, (iv) rechtsvorm, naam, duur en doel van het Fonds, (v) uitgifte en inkoop (overdracht) van Participaties en de onmogelijkheid de Participaties te bezwaren met een beperkt recht, (vi) het register van Participanten, (vii) de (Algemene) Vergadering van Participanten, (viii) resultaatbestemming en uitkeringen, (ix) potentiële belangenconflicten, (x) het wijzigen van de Fondsvoorwaarden en (xi) beëindiging en vereffening van het Fonds.

Een aantal van deze onderwerpen alsmede enkele andere juridische aspecten met betrekking tot het Fonds worden in dit hoofdstuk 7 nader toegelicht.

7.3 Beheer en Beheerder

Op grond van de Fondsvoorwaarden is de Beheerder belast met het beheer van het Fonds.

7.3.1. Beheer

In het kader van het beheer van het Fonds zal de Beheerder (onder meer) de hypothecaire financiering waarmee de Objecten voor een deel worden gefinancierd (namens de Stichting) aangaan, de huurovereenkomsten ter zake van de Objecten (namens de Stichting) aangaan, zorg dragen voor de financiële rapportages en het verzorgen van de administratie van het Fonds, het bijeenroepen en voorzitten van de (Algemene) Vergadering van Participanten, het verlenen van de opdracht aan een accountant de jaarrekening van het Fonds te onderzoeken en het periodiek informeren van en contacten onderhouden met de Participanten, de Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank NV.

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 (zie ook hoofdstuk 7.10 '(Algemene) Vergadering van Participanten - besluitvorming buiten vergadering').

Bij het beheer van het Fonds zal de Beheerder in het belang van de Participanten handelen. Behoudens beperkingen bij of krachtens de Wft kan de Beheerder zijn werkzaamheden uitbesteden aan derden.

7.3.2 Beheerder

De Beheerder heeft een beschrijving opgesteld van de Administratieve Organisatie en de Interne Controle (AO/IC). Het eigen vermogen van de Beheerder komt ten minste overeen met het ingevolge artikel 3:53 Wft vereiste eigen vermogen. De Beheerder heeft geen beroepsaansprakelijkheidsverzekering die voldoet aan de eisen van de AIFMD, maar houdt ter dekking van mogelijke beroepsaansprakelijkheidsrisico's die voortvloeien uit haar werkzaamheden als beheerder bijkomend eigen vermogen aan.

De Beheerder (Holland Immo Group Beheer BV) is tevens belast met het beheer van de volgende, eerder geplaatste vastgoedfondsen van de Initiatiefnemer:

- Parking Fund Nederland II (aangegaan op 31 oktober 2013);
- Winkelfonds Duitsland 8 NV (opgericht op 22 januari 2014);
- Parking Fund Nederland III (aangegaan op 2 juni 2014);
- Winkelfonds Duitsland 9 NV (opgericht op 18 juli 2014);
- Winkelfonds Duitsland 10 (aangegaan op 29 januari 2015,);
- Winkelfonds Duitsland 11 (aangegaan op 16 juli 2015,);
- Parking Fund Nederland IV (aangegaan op 22 oktober 2015);
- Winkelfonds Duitsland 12 (aangegaan op 29 februari 2016);
- Parking Fund Nederland V (aangegaan op 27 juni 2016);
- Residential Fund De Lodewijk (aangegaan op 23 februari 2017);
- Winkelfonds Duitsland 14 (aangegaan op 19 april 2017);
- IMMO Huurwoningfonds Nederland (aangegaan op 20 juli 2017);
- Winkelfonds Duitsland 15 (aangegaan op 30 november 2017);
- IMMO Zorgwoningfonds (aangegaan op 1 juni 2018);
- Parking Fund Nederland VI (aangegaan op 30 november 2018);
- Winkelfonds Duitsland 16 (aangegaan op 14 december 2018).

Alle aandelen in het kapitaal van Holland Immo Group Beheer BV (de Beheerder) worden gehouden door Holland Immo Group BV (de Initiatiefnemer).

7.3.3 Bestuur van de Beheerder

Het bestuur van de Beheerder wordt gevormd door de heren mr. M. Kühl en mr. T. Kühl. De heren Kühl zijn beiden tevens indirect, via M. Kühl Management BV respectievelijk T. Kühl Management BV, directeur van de Initiatiefnemer (Holland Immo Group BV), de enige aandeelhouder van de Beheerder. De heren M. Kühl en T. Kühl zijn broers.

Met betrekking tot de heren M. Kühl en T. Kühl is geen informatie bekend te maken omtrent veroordelingen in verband met fraudemisdrijven in de voorgaande vijf jaar, omtrent faillissementen of surséances waarbij zij in de voorgaande vijf jaar betrokken waren, door wettelijke of toezichthoudende autoriteiten (met inbegrip van erkende beroepsorganisaties) officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties waarvan zij het voorwerp hebben uitgemaakt, onbekwaam verklaring in de voorgaande vijf jaar door een rechterlijke instantie om te handelen als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van een uitgevende instelling of in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een uitgevende instelling. Ook met betrekking tot de Beheerder is geen informatie bekend te maken als hiervoor bedoeld.

7.3.4 Vergoeding Beheerder

Voor het beheer van het Fonds ontvangt de Beheerder jaarlijks een variabele vergoeding van 3,1% (te vermeerderen met BTW) van de Bruto-huurontvangsten. Deze vergoeding dient als vergoeding voor de Beheerder voor het Fondsbeheer (0,1%), het vastgoedbeheer alsmede voor de overige (asset)

managementactiviteiten (3,0%, te vermeerderen met BTW).

Verder heeft de Beheerder bij verkoop van de Objecten recht op 20% van de Overwinst. Voor de verdere details van dit recht van de Beheerder wordt verwezen naar hoofdstuk 9.3.

Ten slotte zullen alle door de Beheerder in het kader van het beheer voor het Fonds gemaakte kosten worden doorbelast aan het Fonds, zoals de kosten van de accountant van het Fonds, adviseurs, advocaten, banken, dienstverleners in het kader van de exploitatie en de vervreemding van de Objecten en taxateurs. Evenwel komen kosten voor in het kader van het beheer van het Fonds uitbestede werkzaamheden voor rekening van de Beheerder.

7.4 De Stichting

Stichting IMMO Zorgwoningfonds 2 (de Stichting) is opgericht als een stichting naar Nederlands recht met statutaire zetel te Eindhoven. De akte van oprichting is notarieel verleden door notaris mr. M.W. van der Zanden van Taylor Wessing te Eindhoven.

De Stichting 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.

Tot de taken van de Stichting behoren (onder meer) het openen en aanhouden van een of meerdere bankrekeningen waarop alle gelden die het Fonds toebehoren worden gestort en het op aanwijzing van de Beheerder (meewerken aan het) verrichten van rechts- en beschikkingshandelingen met betrekking tot het vermogen van het Fonds.

Elke Participatie vormt een (niet nominale) vordering op de Stichting ter grootte van het vermogen van het Fonds gedeeld door het totaal aantal uitgegeven en uitstaande Participaties. Deze (niet nominale) vordering op de Stichting is uitsluitend opeisbaar na beëindiging van het Fonds zoals bepaald in de Fondsvoorwaarden.

7.4.1 Bestuur van de Stichting

Het bestuur van de Stichting bestaat uit prof. mr. C.A. Adriaansens en mr. M.H.F. van Buuren. De leden van het bestuur van de Stichting worden benoemd en ontslagen door de Beheerder.

7.4.2 Vergoeding Stichting

Alle door de Stichting gemaakte en te maken kosten met betrekking tot het Fonds zullen aan het Fonds worden doorberekend. Elke bestuurder van de Stichting ontvangt een vaste vergoeding van € 1.000 per twaalf maanden tenzij er één bestuurder is benoemd, welke enige bestuurder een vaste vergoeding ontvangt van € 2.000 per twaalf maanden. Eventuele overige kosten die de Stichting maakt, waaronder kosten voor adviseurs voor bijvoorbeeld het opstellen van de jaarstukken van de Stichting, worden doorbelast aan het Fonds.

7.5 De Bewaarder

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

7.5.1 Bewaring

Het zwaartepunt van de werkzaamheden van de Bewaarder ligt in het houden van toezicht op de Beheerder; de Bewaarder ziet erop toe dat de Beheerder handelt conform de Fondsvoorwaarden en de bepalingen bij of krachtens de Wft. Indien de Bewaarder van oordeel is dat de Beheerder niet handelt conform de Fondsvoorwaarden en de bepalingen bij of krachtens de Wft, start de Bewaarder een zogenoemde escalatieprocedure waarin eerst overleg met de Beheerder plaatsvindt waarna, als dat overleg naar het oordeel van de Bewaarder niet leidt tot een bevredigende maatregel of oplossing, de Bewaarder de AFM en/of de Participanten kan informeren. Onder bijzondere omstandigheden, waaronder het geval dat de Bewaarder oordeelt dat sprake is van fraude of ernstig of opzettelijk disfunctioneren bij de Beheerder, gaat de Bewaarder onmiddellijk over tot het informeren van de AFM.

Bij de bewaring zal de Bewaarder in het belang van de Participanten handelen. Behoudens beperkingen bij of krachtens de Wft kan de Bewaarder zijn werkzaamheden in het kader van de bewaring uitbesteden aan derden.

Op grond van de hiervoor bedoelde overeenkomst van bewaring met de Beheerder draagt de Bewaarder zorg voor onder meer

het:

i. verifiëren dat de door de Participanten betaalde uitgifteprijs voor de aan hen uitgegeven Participaties zijn ontvangen op een bankrekening van de Stichting;
ii. verifiëren dat alle gelden die behoren tot de activa van het Fonds worden aangehouden op een bankrekening van de Stichting;
iii. 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;
iv. verifiëren dat bedoelde ontvangsten tijdig plaatsvinden;
v. verifiëren dat uitkeringen aan de Participanten in overeenstemming zijn met de Fondsvoorwaarden;
vi. verifiëren dat de activa van het Fonds op naam staan van de Stichting; en
vii. verifiëren dat de waardering van het vermogen van het Fonds plaatsvindt conform het bepaalde in de Fondsvoorwaarden en de toepasselijke wettelijke bepalingen.

De Bewaarder is aansprakelijk voor door het Fonds en Participanten geleden verliezen voor zover zij die ondervinden doordat de Bewaarder zijn verplichtingen uit hoofde van de AIFMD-richtlijn (2011/61/EU) met opzet of door nalatigheid niet naar behoren nakomt, ook indien de Bewaarder de bewaring geheel of gedeeltelijk aan een derde heeft toevertrouwd. De overeenkomst van bewaarneming wordt beheerst door Nederlands recht en geschillen ter zake worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Amsterdam.

De Beheerder en de Bewaarder zijn juridisch onafhankelijk van elkaar.

7.5.2 Vergoeding voor de Bewaarder

De Bewaarder ontvangt ten laste van het Fonds een vergoeding van € 7.500 (te vermeerderen met BTW) per jaar, jaarlijks te indexeren op basis van het consumentenprijsindexcijfer (CPI). Indien blijkt dat de Bewaarder meer tijd moet besteden aan de bewaarneming dan is geschat en de Bewaarder daarvoor een extra vergoeding in rekening wil brengen, dient de Bewaarder daarover met de Beheerder vroegtijdig te overleggen. Bij eerdere beleggingsfondsen van de Initiatiefnemer heeft de Bewaarder tot nog toe niet meer tijd hoeven besteden dan was geschat, en de schatting als hier bedoeld is dezelfde als de schatting voor bedoelde eerdere beleggingsfondsen.

7.6 Vertegenwoordiging

Aangezien de juridische eigendom van alle activa (waaronder de eigendom van de Objecten) van het Fonds berust bij de Stichting en alle verplichtingen worden aangegaan in naam van de Stichting, worden contracten met derden aangegaan door de Beheerder in naam van de Stichting, voor rekening en risico van de Participanten. Het Fonds wordt dan ook feitelijk vertegenwoordigd door de Beheerder.

7.7 Fonds

IMMO Zorgwoningfonds 2 wordt aangegaan als een fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht met zetel te Eindhoven. Het doel van het Fonds is het verkrijgen van voordelen voor de Participanten door het collectief beleggen van gelden in de Objecten (artikel 3 van de Fondsvoorwaarden, bijlage I).

Het Fonds is een closed-end beleggingsfonds in de zin van de Wft en zal op of rond 28 mei 2019 voor onbepaalde tijd worden aangegaan. De uitgifte van de Participaties vindt plaats bij het aangaan van het Fonds. Het Fonds zal 6.504 Participaties uitgeven van € 5.000 elk (exclusief Emissiekosten). Participaties luiden op naam. Er worden geen participatiebewijzen uitgegeven. Alle Participaties hebben dezelfde rechten.

Het beheer over het Fonds wordt gevoerd door Holland Immo Group Beheer BV (de Beheerder) als beheerder van het Fonds in de zin van artikel 1:1 Wft. Het beheer van het Fonds wordt uitgevoerd voor rekening en risico van de Participanten. Alle winsten, verliezen, schulden en kosten die voortvloeien uit het beheer van het Fonds komen ten gunste of ten laste van de Participanten naar evenredigheid van hun deelname aan het Fonds, met dien verstande dat (a) de Beheerder gerechtigd is tot een deel van de Overwinst en (b) een Participant niet kan worden gedwongen meer bij te dragen aan bedoelde verliezen, schulden en kosten dan het bedrag dat voor de Participaties is betaald door de desbetreffende Participant (inclusief Emissiekosten).

Door of namens het Fonds zijn geen arbeidsovereenkomsten aangegaan noch worden die aangegaan (het Fonds heeft geen werknemers). Er zijn derhalve tussen de leden van de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen enerzijds en het Fonds anderzijds geen arbeidsovereenkomsten die voorzien in uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband.

Over de periode van de afgelopen twaalf maanden is er met betrekking tot het Fonds geen sprake van betrokkenheid bij een overheidsingrijpen, rechtszaak of arbitrageprocedure (met inbegrip van dergelijke procedures die, naar weten van het Fonds of de Beheerder hangende zijn of kunnen worden ingeleid) die een invloed van betekenis kunnen hebben of in een recent verleden hebben gehad op de financiële positie of

de rentabiliteit van het Fonds.

De looptijd van het Fonds is naar verwachting een middellange termijn (van zeven tot tien jaar). Na afloop van deze termijn zijn - naar verwachting - de Objecten verkocht. Eerdere of latere verkoop is niet uitgesloten en is afhankelijk van de marktomstandigheden. Na de verkoop van de Objecten wordt het Fonds ontbonden.

Het Fonds (d.i. de Fondsvoorwaarden) wordt beheerst door Nederlands recht. Alle geschillen die mochten ontstaan naar aanleiding van de Fondsvoorwaarden worden beslecht door het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening te Den Haag (KiFiD) of, indien het KiFiD niet bevoegd is, overeenkomstig het Reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut (NAI). Indien een geschil wordt beslecht overeenkomstig het Reglement van het NAI zal het scheidsgerecht bestaan uit drie (3) arbiters tenzij alle partijen na het ontstaan van het geschil besluiten dat het scheidsgerecht zal bestaan uit één (1) arbiter, en zal het scheidsgerecht beslissen naar de regelen des rechts. Dit alles laat onverlet de bevoegdheid van de gewone rechterlijke macht ten aanzien van een kort geding en het leggen van conservatoir beslag.

7.8 Participaties

De Participaties (ISIN-code: NL0013217797) luiden op naam, er worden geen bewijzen voor Participaties uitgegeven en ze kennen geen nominale waarde. Uitgifte van Participaties vindt plaats naar Nederlands recht op de datum waarop het Fonds start, krachtens artikel 5 lid 3 van de Fondsvoorwaarden.

Elke Participatie vormt een (niet nominale) vordering op de Stichting ter grootte van het vermogen van het Fonds gedeeld door het totaal aantal uitgegeven en uitstaande Participaties. Aan de Participaties zijn de zeggenschapsrechten verbonden zoals bepaald in de Fondsvoorwaarden. Bedoelde (niet nominale) vordering op de Stichting is uitsluitend opeisbaar na beëindiging van het Fonds zoals bepaald in de Fondsvoorwaarden. Aan elke Participatie zijn gelijke rechten verbonden.

7.8.1 Uitgifteprijs en intrinsieke waarde Participaties

Bij het aangaan van het Fonds bedraagt de uitgifteprijs per Participatie € 5.000 (exclusief Emissiekosten, met een minimale afname van twee Participaties).

De intrinsieke waarde van een Participatie wordt berekend - in euro - door de zichtbare intrinsieke waarde, zoals deze blijkt uit de jaarrekening van het Fonds, te delen door het aantal uitstaande Participaties. Hierbij worden alle bezittingen en schulden op reële waarde gewaardeerd. De Objecten worden in dit verband gewaardeerd op de actuele waarde (na herwaardering). De Objecten worden bij aankoop gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Per balansdatum zullen de Objecten worden gewaardeerd tegen reële (actuele) waarde. Deze reële waarde is gebaseerd op de jaarlijks uit te laten voeren waardering door een onafhankelijke taxateur. Daarbij wordt elk jaar één derde van de portefeuille opnieuw uitgebreid getaxeerd volgens de comparatieve, huurwaardekapitalisatiemethode, zodat alle Objecten één keer in de drie jaar uitgebreid zijn gehertaxeerd. De overige twee jaren wordt (twee/derde van) de portefeuille door de externe taxateur gewaardeerd op basis van een cijfermatige actualisering (“desktoptaxatie”) van de bij de vorige taxatie gehanteerde rekenmodellen (“update”).

De aankoop- en bijkomende kosten zoals beschreven in hoofdstuk 8 van het Prospectus, met uitzondering van de overdrachtsbelasting en de taxatiekosten, worden op de balans geactiveerd en in vijf jaar afgeschreven ten laste van het resultaat. De geactiveerde financieringskosten worden afgeschreven gedurende de looptijd van hypothecaire financiering.

7.8.2 Overdracht van Participaties

De Participaties zijn niet beursgenoteerd en er zal ook geen beursnotering worden aangevraagd. Participaties kunnen niet worden overgedragen anders dan aan het Fonds; deze beperking op de overdracht van Participaties maakt een geldige overdracht aan een ander dan het Fonds onmogelijk en is een (goederenrechtelijk) beding als bedoeld in artikel 3:83 lid 2 Burgerlijk Wetboek. Indien een Participant heeft aangegeven dat hij zijn Participaties geheel of gedeeltelijk wil laten inkopen door het Fonds, zal deze inkoop uitsluitend kunnen plaatsvinden overeenkomstig de Fondsvoorwaarden en uitsluitend na toestemming van de Beheerder.

Het Fonds is niet verplicht tot inkoop over te gaan (het Fonds is closed-end). Participaties worden uitsluitend ingekocht voor zover Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk (kunnen) worden uitgegeven aan een derde die zich bij de Beheerder heeft gemeld als geïnteresseerde belegger in het Fonds (of aan een Participant die zich bij de Beheerder heeft gemeld als geïnteresseerde voor aanvullende of extra Participaties).

Het bedrag waartegen een Participatie door het Fonds wordt ingekocht, is gebaseerd op de intrinsieke waarde van de Participatie zoals beschreven in hoofdstuk 7.8.1. Behoudens grove nalatigheid van de Beheerder bij de vaststelling van de intrinsieke waarde worden (voormalige) Participanten niet gecompenseerd voor onjuiste berekening daarvan. De Participant die Participaties laat inkopen is aansprakelijk voor eventuele belastingen die in verband met de hier bedoelde inkoop en uitgifte van Participaties ten laste van het vermogen

van het Fonds mochten komen. Participanten hebben geen recht van voorkeur met betrekking tot de hier bedoelde Participaties die na inkoop worden uitgegeven.

Een verzoek tot inkoop van Participaties moet bij de Beheerder schriftelijk worden ingediend. Het verzoek tot inkoop kan om welke reden dan ook, en ook zonder opgave van redenen, geheel of gedeeltelijk worden geweigerd.

Verzoeken worden in ieder geval geweigerd indien - naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder - de inkoop en gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van de Participaties:

i. de fiscale status van het Fonds zouden (kunnen) aantasten;
ii. de ordelijke liquidatie van het Fonds (na ontbinding van het Fonds) zouden (kunnen) verstoren of verhinderen;
iii. de belangen van de (overige) Participanten nadelig zouden (kunnen) beïnvloeden; of
iv. (anderszins) in strijd met de Fondsvoorwaarden zouden (kunnen) komen.

Na ontvangst van een verzoek tot inkoop van Participaties bericht de Beheerder de desbetreffende Participant zo spoedig als redelijkerwijs mogelijk of toestemming wordt verleend of geweigerd. Indien toestemming wordt verleend wordt tevens de datum van inkoop en uitgifte van de desbetreffende Participaties medegedeeld.

De Beheerder is bevoegd om vaste of periodieke data vast te stellen waarop Participaties kunnen worden ingekocht en uitgegeven als hiervoor bedoeld.

7.8.3 Bezwaren van Participaties met een beperkt recht

De Participant kan zijn Participaties niet aanwenden als zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen; de Participaties kunnen niet worden bezwaard met een recht van pand of ander beperkt recht, zoals een recht van vruchtgebruik.

7.9 Register van Participanten

De Beheerder houdt een register aan waarin de namen en adressen van de Participanten, het aantal van hun Participaties en hun bankrekeningnummer worden ingeschreven. Iedere Participant is verplicht (de wijziging van) zijn gegevens op te geven aan de Beheerder. Indien een Participant dat verzuimt, komen de gevolgen daarvan voor rekening en risico van die Participant en is de Beheerder onherroepelijk gemachtigd namens die Participant kennisgevingen en oproepingen in ontvangst te nemen. Op verzoek kan de Participant een uittreksel van zijn eigen inschrijving in het register van Participanten verkrijgen.

Voor zover uit het Prospectus volgt dat documenten, zoals rapportages, uitnodigingen of oproepingen voor de (Algemene) Vergadering van Participanten en andere bekendmakingen, aan de Participanten worden toegezonden of worden gedaan, zullen die schriftelijk aan het adres van de Participanten - zoals bekend bij de Bewaarder en ingeschreven in het register van Participanten - worden gezonden of worden gedaan.

Indien een Participatie tot een gemeenschap behoort, kunnen de deelgenoten van die gemeenschap de uit die Participatie voortvloeiende rechten slechts dan uitoefenen, indien zij zich daarbij tegenover de Beheerder, de Stichting en het Fonds door één persoon laten vertegenwoordigen. Laatstbedoelde persoon wordt schriftelijk aangemeld bij de Beheerder en opgenomen in het register van Participanten.

7.10 (Algemene) Vergadering van Participanten - besluitvorming buiten vergadering

Ten minste één keer per jaar, binnen zes maanden na afloop van het voorgaande boekjaar, wordt een Algemene Vergadering van Participanten gehouden. Tijdens de Algemene Vergadering van Participanten wordt het jaarverslag van de Beheerder omtrent de zaken van het Fonds en het gevoerde beheer behandeld, en wordt de vaststelling van de jaarrekening van het Fonds en de verlening van decharge aan de Beheerder voor het beheer over het afgelopen boekjaar, in stemming gebracht. Daarnaast kan de Beheerder andere onderwerpen op de agenda van de Algemene Vergadering van Participanten plaatsen.

De oproepingen voor een (Algemene) Vergadering van Participanten geschieden niet later dan op de vijftiende dag voor die waarop de desbetreffende vergadering wordt gehouden. Is die termijn niet in acht genomen of heeft de oproeping niet plaatsgehad, dan kunnen geen geldige besluiten worden genomen, tenzij het besluit met algemene stemmen wordt genomen in een (Algemene) Vergadering van Participanten waarin alle uitstaande Participaties vertegenwoordigd zijn. Ten aanzien van onderwerpen die niet in de oproepingsbrief of in een aanvullende oproepingsbrief met inachtneming van de voor oproeping geldende termijn zijn aangekondigd, kunnen evenmin geldige besluiten worden genomen tenzij, wederom, die besluiten met algemene stemmen worden aangenomen in een (Algemene) Vergadering van Participanten waarin alle uitstaande Participaties vertegenwoordigd zijn.

De Participanten, de Stichting en de Bewaarder worden door de Beheerder uitgenodigd voor de (Algemene) Vergadering van Participanten. Daarnaast zal de oproeping worden gepubliceerd op de website van de Beheerder (www.hollandimmogroup.nl).

In de uitnodiging is aangegeven op welke tijd en plaats de (Algemene) Vergadering van Participanten wordt gehouden, alsook de te behandelen onderwerpen. De (Algemene) Vergadering van Participanten wordt gehouden in de gemeente waar het Fonds kantoor houdt of elders als door de Beheerder is bepaald en is medegedeeld in de uitnodiging.

Indien een Vergadering van Participanten bijeengeroepen wordt (of moet worden) op verzoek van de Participanten, de Stichting of de Bewaarder (zie hierna) en de Beheerder niet tot die oproeping overgaat zodanig dat de Vergadering van Participanten binnen vier weken na het verzoek wordt gehouden, is ieder van de verzoekers zelf tot bijeenroeping bevoegd waarbij (ook) de Beheerder, de Stichting en de Bewaarder dienen te worden opgeroepen en bij de oproeping de te behandelen onderwerpen vermeld moeten worden.

Elke Participatie geeft recht tot het uitbrengen van één stem. Een Participant kan zich tijdens een (Algemene) Vergadering van Participanten laten vertegenwoordigen door middel van een schriftelijke volmacht. Toegang tot de (Algemene) Vergadering van Participanten wordt verleend op vertoon van een geldig identiteitsbewijs van (de vertegenwoordiger van) de Participant. Tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald in de Fondsvoorwaarden, worden alle besluiten genomen met een volstrekte meerderheid van stemmen van de tijdens de (Algemene) Vergadering van Participanten vertegenwoordigde Participaties.

Een Vergadering van Participanten wordt gehouden (a) zo dikwijls de Beheerder dat wenselijk acht, (b) op schriftelijk verzoek van Participanten die gezamenlijk ten minste 10% van het totaal aantal uitstaande Participaties vertegenwoordigen, (c) op verzoek van de Stichting of de Bewaarder, (d) bij ontslag van de Beheerder of de Stichting of (e) indien de Beheerder of de Stichting het voornemen heeft te besluiten omtrent onderwerpen waarvoor de goedkeuring van de (Algemene) Vergadering van Participanten is vereist (en die hieronder nader worden uitgewerkt).

Een Vergadering van Participanten zal voorts worden bijeengeroepen indien de Beheerder het voornemen heeft te besluiten (zoals bedoeld onder (e) hierboven) tot:

- verkoop en levering van de Objecten;
- het bezwaren van goederen van het Fonds, tenzij het betreft het vestigen van een recht van hypotheek op de Objecten in verband met (oversluiten van) de hypothecaire financiering;
- het aangaan van een of meerdere leningen ten laste van het vermogen van het Fonds (als inlener) indien en zodra (daardoor) het bedrag van die leningen € 25.000 of meer zou bedragen, tenzij het betreft (het oversluiten van) de hiervoor bedoelde hypothecaire financiering;
- het ter leen verstrekken van gelden indien en zodra (daardoor) het bedrag van de hier bedoelde ter leen verstrekte gelden € 25.000 of meer zou bedragen;
- het verlenen van doorlopende bevoegdheid de Beheerder te vertegenwoordigen;
- wijziging van voorwaarden die zijn opgenomen in het Prospectus en die niet voortvloeien uit de Fondsvoorwaarden of de statuten van de Stichting;
- het aangaan van een overeenkomst of verplichting in geval van een potentieel belangenconflict als bedoeld in hoofdstuk 7.14 van het Prospectus; en
- het beëindigen van het Fonds.

Verder zal een Vergadering van Participanten worden bijeengeroepen indien de Stichting het voornemen heeft te besluiten (zoals bedoeld onder (e) hierboven) tot:

- juridische fusie, juridische splitsing of ontbinding van de Stichting;
- wijziging van de statuten van de Stichting; en
- het aanvragen van faillissement of surséance van betaling van de Stichting.

Voorts is voor de volgende besluiten de goedkeuring nodig van de (Algemene) Vergadering van Participanten, die uitsluitend op voorstel van de Beheerder kunnen worden genomen:

- het verminderen van het aantal uitstaande Participaties door intrekking van ingekochte Participaties; en
- het wijzigen van de Fondsvoorwaarden.

Met betrekking tot het wijzigen van de Fondsvoorwaarden wordt aan het voorgaande toegevoegd dat, in afwijking daarvan, wijzigingen die noodzakelijk zijn om te voldoen aan communautaire wet- of regelgeving of aan het bepaalde bij of krachtens de Wft, zonder besluit van de Vergadering van Participanten tot stand kunnen komen, indien dat noodzakelijk is om daaraan tijdig te voldoen. In een dergelijk geval is de Beheerder gehouden om bedoelde wijzigingen binnen één (1) maand na het besluit daartoe ter goedkeuring voor te leggen aan de Vergadering van Participanten.

In het geval dat een voorstel wordt gedaan tot het wijzigen van de Fondsvoorwaarden zal het voorstel met een toelichting daarop worden meegestuurd met de oproepingsbrief aan de Participanten voor de Vergadering van Participanten en worden gepubliceerd op de website van de Beheerder. Ook elk aangenomen besluit tot wijziging wordt tezamen met een toelichting daarop op de website van de Beheerder geplaatst. Indien door een wijziging als hiervoor bedoeld rechten of zekerheden van de Participanten worden verminderd of lasten aan hen opgelegd of het beleggingsbeleid gewijzigd wordt, dan wordt die wijziging niet eerder van kracht dan na verloop van één maand nadat de Participanten op de hiervoor beschreven wijze zijn geïnformeerd over die wijziging. Binnen deze periode

van één maand kunnen de Participanten onder de voorwaarden als opgenomen in het Prospectus - inclusief de beperkingen daarin - uittreden. Voor de beperkingen die gelden voor het uittreden wordt verwezen naar hoofdstuk 7.8.2 ('Overdracht van Participaties').

Elke wijziging in de Fondsvoorwaarden is bindend voor iedere Participant, de Beheerder en de Stichting.

De (Algemene) Vergadering van Participanten kan de Beheerder en/of de Stichting te allen tijde schorsen en ontslaan. Voor een besluit tot schorsing of ontslag van de Beheerder of de Stichting is een meerderheid vereist van ten minste twee derde (2/3e) van de uitgebrachte stemmen waarbij die meerderheid meer dan de helft (1/2e) van het aantal uitstaande Participaties dient te vertegenwoordigen. In geval van een besluit tot schorsing of ontslag, besluit die Vergadering omtrent een (tijdelijke, voor de duur van de schorsing) vervanger.

Indien de Beheerder of de Stichting verzoekt te worden ontslagen, wordt een binnen vier weken te houden Vergadering van Participanten bijeengeroepen en wordt besloten omtrent een vervanger.

In geval van ontbinding, de aanvraag van surséance van betaling of faillissement van de Beheerder of de Stichting is de Beheerder respectievelijk de Stichting van rechtswege ontslagen en wordt door de Stichting respectievelijk de Beheerder een binnen vier weken te houden Vergadering van Participanten bijeengeroepen waarin wordt besloten omtrent een vervanger.

Ten slotte kunnen de Participanten alle besluiten die zij in de (Algemene) Vergadering van Participanten kunnen nemen ook buiten de (Algemene) Vergadering van Participanten nemen, mits (a) de Beheerder in de gelegenheid wordt gesteld over het voorgestelde besluit advies uit te brengen en (b) het besluit schriftelijk wordt genomen.

7.11 Resultaatbestemming

Vanaf de datum waarop het Fonds is aangegaan komt het resultaat van het Fonds (na aftrek van de vergoedingen voor de Beheerder, de Stichting en de Bewaarder) ten goede aan dan wel ten laste van de Participanten naar evenredigheid van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties, met dien verstande dat een Participant niet kan worden gedwongen meer bij te dragen aan de verliezen, schulden en kosten van het Fonds dan het bedrag dat voor de Participaties is betaald door de desbetreffende Participant.
Het positieve resultaat dat met het Fonds in enig boekjaar wordt behaald, verminderd met de aflossing op de hypothecaire financiering en vermeerderd of verminderd met onttrekkingen respectievelijk toevoegingen aan de liquiditeitsreserve van het Fonds, wordt uitgekeerd aan de Participanten. Het Fonds streeft ernaar per kwartaal tot uitkering van dit resultaat over te gaan, telkens binnen vier weken na afloop van elk kalenderkwartaal. De Beheerder is bevoegd te besluiten een gedeelte van het positieve resultaat over enig boekjaar, indien dat naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder noodzakelijk of wenselijk is in verband met de solvabiliteit of liquiditeit van het Fonds, toe te voegen aan de liquiditeitsreserve van het Fonds. Indien een deel van het positieve resultaat wordt toegevoegd aan de liquiditeitsreserve, kan dat tot gevolg hebben dat het Fonds niet in staat is het geprognosticeerde Direct Rendement van gemiddeld 6,0% per jaar volledig uit te keren.

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

7.12 Beëindiging en vereffening van het Fonds

Indien de Vergadering van Participanten het door de Beheerder voorgenomen besluit tot verkoop en vervreemding van de Objecten goedkeurt, zal het Fonds worden beëindigd nadat de eigendom van alle Objecten is overgedragen aan de koper.

In beginsel zal de Beheerder optreden als vereffenaar van het Fonds. De Vergadering van Participanten kan evenwel een of meer andere vereffenaars benoemen. Tijdens de vereffening blijven de Fondsvoorwaarden voor zover mogelijk van kracht.

Nadat alle verplichtingen die ten laste van het Fonds komen zijn voldaan, waaronder mede wordt begrepen het uitkeren aan de Beheerder van zijn recht op 20% van de Overwinst (zie ook hoofdstuk 9.3 hierna), wordt het overblijvende vermogen uitgekeerd aan de Participanten naar rato van het aantal Participaties dat ieder van hen houdt. De vereffenaar legt in het kader van de vereffening rekening en verantwoording af aan de Participanten.

7.13 Vergunning en toetsing Prospectus

Het Fonds is een beleggingsfonds in de zin van de Wft. De AFM heeft Holland Immo Group Beheer BV (de Beheerder) een vergunning verstrekt als bedoeld in artikel 2:65 onder a Wft. Op grond van deze Vergunning mag de Beheerder optreden als beheerder van het Fonds. De bestuurders van de Beheerder zijn in het kader van het verstrekken van de Vergunning door

de AFM getoetst op betrouwbaarheid en geschiktheid. De Beheerder en het Fonds staan onder toezicht van de AFM en De Nederlandsche Bank NV.

Het Prospectus is een door de AFM goedgekeurd prospectus als bedoeld in artikel 5:2 Wft. Het Prospectus is geldig tot sluiting van de inschrijving voor deelname (en uiterlijk tot 12 maanden na de datum van goedkeuring door de AFM van het Prospectus).

7.14 Potentiële belangenconflicten

Voor zover bekend bestaan er geen potentiële belangenconflicten tussen de plichten jegens het Fonds van de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen, bedrijfsleiding en oprichters van de Beheerder, de Stichting of van de Bewaarder en hun eigen belangen en/of andere plichten.

Ook uit de beheertaken die de Beheerder heeft gedelegeerd (taxatie van de Objecten) vloeien, voor zover bekend, geen belangenconflicten voort.

Mocht een potentieel belangenconflict als hiervoor bedoeld zich niettemin voordoen dan dient de desbetreffende overeenkomst of verplichting vooraf ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de (Algemene) Vergadering van Participanten.

7.15 Billijke behandeling van de Participanten

De billijke behandeling van de Participanten wordt onder meer gewaarborgd door het volgende:

- alle Participaties vertegenwoordigen gelijke rechten, zoals het stemrecht en de rechten op het resultaat van het Fonds;
- de Participanten kunnen invloed uitoefenen op de Beheerder en de Stichting, onder meer door de opzegging van hen in hun functie;
- in het geval zich met betrekking tot transacties of het aangaan van verplichtingen ten laste van het Fonds een tegenstrijdig belang voordoet tussen enerzijds het Fonds en anderzijds de Beheerder, de Stichting, de Bewaarder of hun bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen, bedrijfsleiding of oprichters, is daarvoor de voorafgaande toestemming van de vergadering van Participanten vereist.

7.16 Klachten

Voor klachten over het Fonds kan men zich richten tot de Beheerder. Het reglement interne klachtenprocedure is te vinden op de website van de Beheerder (www.hollandimmogroup.nl). De Beheerder is aangesloten bij het onafhankelijke klachteninstituut KiFiD (Klachteninstituut Financiële Dienstverlening, www.kifid.nl).

7.17 Documentatie

Tijdens de geldigheidsduur van dit Prospectus tot aan de datum waarop de inschrijving op de onderhavige emissie sluit is voor eenieder - en nadien voor de Participanten - na afspraak en ten kantore van de Beheerder, inzage mogelijk van:

- de (concept) Fondsvoorwaarden van het Fonds (tevens via www.hollandimmogroup.nl); en
- alle (overige) verslagen, briefwisseling en andere documenten, alsmede door deskundigen op verzoek van het Fonds opgestelde taxaties en verklaringen die in het Prospectus (gedeeltelijk) zijn opgenomen of waar het Prospectus naar (een gedeelte van) verwijst.

Op verzoek wordt kosteloos een afschrift van de Fondsvoorwaarden verstrekt.

Tegen ten hoogste de kostprijs worden aan eenieder op verzoek de gegevens verstrekt omtrent de Beheerder en het Fonds die ingevolge enig wettelijk voorschrift in het handelsregister moeten worden opgenomen.

Verder is op de website van de Beheerder (www.hollandimmogroup.nl) te raadplegen en wordt tegen kostprijs daarvan een afschrift verstrekt van:

- de Vergunning;
- voor zover van toepassing, elk door de AFM genomen geldend besluit tot ontheffing van het ingevolge de Wft bepaalde met betrekking tot de Beheerder, de Bewaarder of het Fonds; en
- een maandelijkse opgave met toelichting van (a) de totale waarde van de beleggingen van het Fonds, (b) een overzicht van de samenstelling van de beleggingen en (c) het aantal uitstaande Participaties.

De jaarrekening en de halfjaarcijfers van het Fonds worden op de website van de Beheerder geplaatst (www.hollandimmogroup.nl) en zijn voor de Participanten kosteloos bij de Beheerder verkrijgbaar.

7.18 Corporate Governance Code

Het Fonds valt niet onder de reikwijdte van de Nederlandse corporate governance code. Om die reden past het Fonds de Nederlandse corporate governance code niet toe.

7.19 Voornaamste juridische implicaties van contractuele verhoudingen in verband met de beleggingen

De Objecten waarin het Fonds belegt, zijn gelegen in Nederland. In het geval geschillen ontstaan met betrekking tot de Objecten, zoals geschillen met de verkopers ervan, de woonzorgexploitant als huurder of lokale overheden, worden die geschillen beslecht naar Nederlands recht. De Nederlandse rechter is bevoegd te beslissen in zulke geschillen.

Voor het toepasselijke recht en de bevoegdheid inzake geschillenbeslechting in verband met de overeenkomst van bewaarneming wordt verwezen naar hoofdstuk 7.5.1 en in verband met de Fondsvoorwaarden naar hoofdstuk 7.7.

Een vonnis van een rechter in een andere lidstaat van de Europese Unie wordt in het algemeen in Nederland erkend en kan in Nederland ten uitvoer worden gelegd. Als voorwaarde geldt dat het vonnis een eindvonnis is in een burgerlijke - of handelszaak en het eindvonnis binnen de reikwijdte valt van de Europese verordening betreffende de rechterlijke bevoegdheid, de erkenning en de tenuitvoerlegging van beslissingen in burgerlijke en handelszaken.

8. Investeringsstructuur

8.1 Algemeen

Voor een uitgebreide beschrijving van de juridische investeringsstructuur wordt verwezen naar hoofdstuk 7 van het Prospectus. In het kader van transparantie voor de Participanten wordt in dit hoofdstuk de investeringsstructuur van het Fonds toegelicht en daarmee alle uitgaven aan aankoop-, financierings- en bijkomende kosten.

Onderstaand volgt de beschrijving van de investeringsstructuur die het Fonds in het kader van de verwerving en financiering van de in hoofdstuk 6 beschreven Objecten hanteert.

De aankoop-, financierings- en bijkomende kosten worden nader toegelicht in hoofdstuk 8.4.

Afbeelding 17: fondsinvestering

fondsinvestering		
aankoopkosten:		
koopprijs vastgoed	55.800.000	
overdrachtsbelasting	1.843.021	
notaris transport	5.000	
totale koopprijs v.o.n.		**57.648.021**
financieringskosten:		
- afsluitprovisie ABN AMRO Bank	229.875	
- rentefixatieprovisie ABN AMRO Bank	214.550	
- notaris hypotheek	3.500	
totale financieringskosten		**447.925**
bijkomende kosten:		
- taxatiekosten en due diligence onderzoek	100.000	
- structureringsvergoeding	2.371.500	
- marketingkosten	474.300	
- selectie- en acquisitiekosten	837.000	
- oprichtingskosten	10.000	
- niet-aftrekbare BTW	798.273	
totale bijkomende kosten		**4.591.073**
liquiditeitsreserve		482.981
totale fondsinvestering		**63.170.000**
hypothecaire financiering		**30.650.000**
inleg Participanten		**32.520.000**

Alle bedragen luiden in €.
Bij de berekeningen is gebruik gemaakt van een rekenmodel. Hierdoor kunnen afrondingsverschillen ontstaan.

8.2 Inleg Participanten

In het kader van de onderhavige emissie bedraagt het door de Participanten bijeen te brengen kapitaal € 32.520.000 (exclusief Emissiekosten). De Emissiekosten over het bedrag van de deelname dienen door de Participanten te worden voldaan bovenop het bedrag van de deelname. De gerechtigde tot de Emissiekosten is de Initiatiefnemer of, indien van toepassing, de financiële intermediair via welke de deelname tot stand komt. De Emissiekosten zijn een vergoeding voor het bijeenbrengen van het benodigde kapitaal en worden niet meegenomen in de berekening van het (verwachte) rendement voor de Participanten.

Eventuele rentebaten op bedragen waarvoor is ingeschreven en die op de rekening van de Bewaarder worden bijgeschreven, vervallen aan het Fonds en zullen aan het eind van de looptijd, naar verhouding van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties, aan alle Participanten toekomen.

De Beheerder verklaart dat het werkkapitaal van het Fonds naar haar oordeel voor ten minste de eerste 12 maanden na het aangaan van het Fonds toereikend is om aan de huidige behoeften van het Fonds te voldoen.

8.3 Hypothecaire financiering

Naast het door de Participanten bijeengebrachte eigen vermogen worden de Objecten voor het overige gefinancierd met een hypothecaire financiering.

Bij aanvang van het Fonds zal een hypothecaire financiering worden aangetrokken van € 30.650.000. De bank kan zich uitsluitend verhalen op de Objecten en de (aan de bank verpande) Bruto-huuropbrengsten ("non-recourse" karakter van de lening).

De hypothecaire financiering wordt voor een looptijd van zeven jaar verstrekt en wordt afgesloten op basis van een vaste rente. Deze vaste rente is reeds vastgelegd op 2,64%. In de rendementsprognose wordt daarom uitgegaan van een vaste rente van 2,64% op jaarbasis voor de eerste zeven jaren.

In de berekening van de geprognosticeerde rendementen is voor de hypothecaire financiering voor de daaropvolgende drie jaren een rentetarief van 4,0% per jaar gehanteerd (inclusief kredietopslag). De daadwerkelijke rente (ná afloop van de eerste zeven jaar) kan afwijken van het rentetarief waarmee in de prognoses rekening is gehouden.

Volgens de taxatie van de Objecten (zie bijlage III), bedraagt de huidige LTV 54,5%. Op basis van de rendementsprognoses (zie afbeelding 20 in hoofdstuk 9.2) zal de Debt Service Coverage-Ratio gedurende de beoogde looptijd van de lening, de eerste zeven jaar, niet minder dan 269% bedragen.

Naast deze hypothecaire financiering zullen gedurende de looptijd geen (additionele) leningen worden aangegaan ten behoeve van de Objecten. De Beheerder kan evenwel de hypothecaire financiering herfinancieren, bij het eindigen van

Afbeelding 18: Financieringscondities

Financieringscondities	
kredietgever	ABN Amro Bank
hoofdsom hypothecaire financiering	€ 30.650.000
looptijd hypothecaire financiering[1]	7 jaar
financiering als % investeringsvolume	48,5%
karakter hypothecaire financiering	non-recourse
hypothecaire zekerheid	1e recht van hypotheek
afsluitprovisie ABN Amro Bank (0,75%)	€ 229.875
rentefixatieprovisie ABN Amro Bank	€ 214.550
renterisico[2]	gefixeerde 7 jaars rente
rekenrente jaar 1 t/m 7	2,64%
rekenrente jaar 8 t/m 10	4,0%
aflossing per jaar (lineair) jaar 1 t/m 7	0,75%
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)[3]	minimaal 150%
jaarlijkse LTV-test[4]	maximaal 60%

[1] Na de eerste zeven jaar zal de financiering naar verwachting aansluitend worden verlengd met een periode van drie jaar.

[2] Het renterisico is afgedekt middels een SWAP met een looptijd gelijk aan de lening.

[3] Bruto-huurontvangst verminderd met de Exploitatie- en Fondskosten t.o.v. rente en aflossing.

[4] Restant hoofdsom t.o.v. de actueel getaxeerde marktwaarde ("loan to value" LTV). Huidige LTV = 54,5%. De maximale LTV bedraagt bij aanvang 60% en zal met ingang van 1 april 2020 jaarlijks met 1,0%-punt worden verlaagd tot 55%. Indien uit het taxatierapport van 2023 blijkt dat de LTV, op basis van de jaarlijkse aflossing van 0,75% per jaar, per 1 april 2026 boven de 50% gaat uitkomen, zal de vrije kasstroom in de periode van 1 april 2024 tot 1 januari 2026 als extra aflossing moeten worden gebruikt.

de looptijd van de hypothecaire financiering na zeven jaar of indien het belang van de Participanten is gediend bij het vroegtijdig beëindigen van de bestaande financiering en het aangaan van een nieuwe hypothecaire financiering. Eventuele kosten voor herfinanciering, zoals mogelijke afsluitprovisie, kosten voor taxatie, notariskosten en kosten voor een eventuele renteswap om de rente vast te leggen, komen ten laste van het Exploitatieresultaat en daarmee ten laste van het Direct Rendement. Het uitgangspunt is dat bij het eindigen van de looptijd van de hypothecaire financiering voor de eerste zeven jaar de hypothecaire financiering bij dezelfde hypothecair financier wordt verlengd voor een periode van drie jaar, waardoor naar verwachting geen afsluitprovisie, kosten voor taxatie of notariskosten verschuldigd zullen worden.

8.4 Toelichting aankoop-, financierings- en bijkomende kosten

Voor het aangaan van het Fonds, de onderliggende structuur en voor de selectie en acquisitie van de Objecten worden verschillende kosten gemaakt. Een toelichting op de aankoop-, financierings- en bijkomende kosten volgt hierna.

8.4.1 Algemeen

Alle in het Prospectus - en in het bijzonder in dit hoofdstuk - genoemde kosten betreffen schattingen daarvan. Deze schattingen, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze zijn gebaseerd, zijn gedaan op basis van de ervaringen van de Beheerder met eerdere vastgoedfondsen. De werkelijke kosten kunnen afwijken van de schattingen indien de werkelijkheid zal blijken af te wijken van de veronderstellingen.

Deze kosten bestaan uit aankoopkosten, financieringskosten en bijkomende kosten. Tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven, geldt dat eventuele overschrijdingen van of besparingen op de schattingen aangaande de bijkomende kosten voor rekening van de Initiatiefnemer komen. Eventuele overschrijdingen van of besparingen op de schattingen aangaande de aankoop- en financieringskosten komen voor rekening van het Fonds.

Voor de verwerving van de Objecten is met de verkopers een koopprijs kosten koper (k.k.) overeengekomen. Dat betekent dat de kosten van het notarieel transport en de overdrachtsbelasting voor rekening van het Fonds komen.

8.4.2 Financieringskosten

Deze betreffen de notariële kosten van de hypotheekakte, de afsluit- en rentefixatieprovisie voor ABN AMRO Bank voor de hypothecaire financiering. De afsluitprovisie bedraagt € 229.875 (0,75% van de hoofdsom). De rentefixatieprovisie bedraagt € 214.550 (0,1% van de hoofdsom per maand over de periode vanaf november 2018 tot en met mei 2019). De notariële kosten voor het afsluiten van de hypotheek ad € 3.500 zijn gebaseerd op een offerte van de notaris.

8.4.3 Taxatiekosten en due diligence onderzoek

De kosten voor de taxatie en het due diligence onderzoek zijn begroot op € 100.000 (te vermeerderen met BTW), zijnde 0,18% van de koopprijs van de Objecten (k.k.). De kosten van het due diligence onderzoek betreffen het uitgevoerde onderzoek naar de technische, economische, juridische, commerciële, fiscale en milieuaspecten van de Objecten.

8.4.4 Structureringsvergoeding

Dit is de vergoeding voor de Initiatiefnemer voor zijn werkzaamheden in de opzet en structurering van het Fonds. De structureringsvergoeding bedraagt 4,25% (te vermeerderen met BTW) van de koopprijs k.k. van het vastgoed. Deze structureringsvergoeding ziet naast een vergoeding voor de Initiatiefnemer tevens op externe advies- en accountantskosten ter zake van de juridische structuur, fiscaal advies, het opstellen van het Prospectus, registratie van het Fonds bij de AFM en het onderzoeksrapport van de accountant voor de rendementsprognoses. Deze kosten worden voldaan door de Initiatiefnemer.

8.4.5 Selectie- en acquisitiekosten

De selectie- en acquisitievergoeding is de vergoeding voor het selecteren en verwerven van de vastgoedportefeuille. Deze vergoeding komt ten goede aan de Initiatiefnemer. De vergoeding is gebaseerd op marktconforme condities en bedraagt 1,5% (te vermeerderen met BTW) van de koopprijs (k.k.) van de vastgoedportefeuille.

8.4.6 Marketingkosten

Deze kosten hebben betrekking op marketingactiviteiten zoals onder meer de ontwerp- en drukkosten van de vooraankondiging van het in dit Prospectus beschreven aanbod, opmaak en drukkosten van het Prospectus, advertentiekosten en kosten voor ander informatiemateriaal. De kosten bedragen € 474.300 te vermeerderen met BTW.

8.4.7 Oprichtingskosten

Dit betreffen de juridische en notariële kosten ter zake van het aangaan van het Fonds en de uitgifte van Participaties. Deze kosten bedragen € 10.000 te vermeerderen met BTW.

8.4.8 Niet-aftrekbare BTW

Het uitgangspunt is dat Stichting IMMO Zorgwoningfonds 2 niet zal worden aangemerkt als ondernemer voor de BTW voor

de exploitatie van de Objecten. De BTW op (financierings- en bijkomende) kosten die aan Stichting IMMO Zorgwoningfonds 2 in rekening wordt gebracht, kan niet in aftrek worden gebracht omdat sprake is van BTW-onbelaste verhuur door Stichting IMMO Zorgwoningfonds 2 en is derhalve separaat als niet-aftrekbare BTW opgenomen voor berekening van de totale bijkomende kosten die ten laste van het Fonds komen.

8.5 Liquiditeitsreserve en -beheer

Bij de aanvang van het Fonds wordt een liquiditeitsreserve gevormd. De liquiditeitsreserve wordt onder meer aangewend ter dekking van onvoorziene uitgaven of onvoorziene huurderving alsmede voor het opvangen van voorziene fluctuaties zoals opgenomen in de rendementsprognose in hoofdstuk 9.2. Behoudens aanwending als hiervoor beschreven wordt de liquiditeitsreserve aangehouden als een onmiddellijk opeisbaar deposito bij een bancaire instelling.

De liquiditeitsreserve wordt ter beheersing van het liquiditeitsrisico aangehouden. Het liquiditeitsrisico is het risico dat over onvoldoende liquiditeiten wordt beschikt om te voldoen aan de financiële verplichtingen op de korte termijn. De omvang van de liquiditeitsreserve is voor het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds bepaald, mede aan de hand van de uitkomsten van het due diligence onderzoek en (de exploitatieprognose in combinatie met) de liquiditeitsprognose, en houdt rekening met een ruime marge.

Aangezien het Fonds closed-end is, hoeft in het liquiditeitsbeheer geen rekening te worden gehouden met (periodieke) tussentijdse inkoop- of terugbetalingsverplichtingen jegens de Participanten. Uitsluitend de (overige) verplichtingen op korte termijn, die verband houden met de exploitatie van de Objecten en het beheer van het Fonds, zijn in dit verband relevant. Behoudens uitzonderlijke omstandigheden zijn de uitgaven en inkomsten van het Fonds zeer voorspelbaar.

Tijdens de looptijd van het Fonds wordt op kwartaalbasis de liquiditeitspositie gemonitord.

Indien, op enig moment, wordt vastgesteld dat de liquiditeit minder dan 50% ten opzichte van de liquiditeitsprognose is of dreigt te bedragen, bepaalt de Beheerder of en, zo ja, welke maatregelen worden genomen om het risico op een tekort aan liquiditeiten af te wenden. Zulke maatregelen kunnen onder meer zijn het doen van een lagere uitkering of geen uitkering aan de Participanten, het raadplegen van de hypothecair financier over de mogelijkheden tot het opschorten van aflossingsverplichtingen of het aangaan van een (tijdelijke) aanvullende financiering.

9. Ontvangsten, uitgaven en rendementsdoelstelling

9.1 Algemeen

Onderstaand volgt de omschrijving van de verwachte ontvangsten en uitgaven en de rendementsdoelstellingen van het Fonds. Het onderzoeksrapport van de accountant (hoofdstuk 12) ziet op de prognoses als opgenomen in dit hoofdstuk.

Het Totaalrendement op vastgoedbeleggingen bestaat uit een Direct Rendement (contant uitkeerbaar rendement uit de exploitatie van het vastgoed) en een Indirect Rendement (uitkeerbaar rendement uit verkoop van het vastgoed).

Het Direct Rendement wordt gevormd door de Bruto-huurontvangsten, vermeerderd met renteontvangsten op de liquiditeitsreserve en verminderd met de uitgaven aan Exploitatiekosten, Fondskosten, Rentekosten en de aflossing op de hypothecaire financiering. De Exploitatiekosten bestaan uit de uitgaven voor zakelijke lasten (gemeentelijke heffingen en verhuurdersheffing), opstal- en huurdervingverzekering en voor het asset management (zie afbeelding 21 in hoofdstuk 9.2.4). De kosten van dagelijks en grootonderhoud alsmede vervangings- en vernieuwingsinvesteringen en de gebruikerslasten zijn geheel voor rekening van de woonzorgexploitant als huurder en komen derhalve niet ten laste van het Fonds. De Rentekosten bestaan uit de op de hypothecaire financiering verschuldigde rente. De Fondskosten betreffen de uitgaven voor het beheer van het Fonds (zie afbeelding 22 in hoofdstuk 9.2.5).

Het Indirect Rendement, ook wel exit-rendement genoemd, wordt gerealiseerd bij verkoop van de Objecten. Bij een hogere verkoopprijs dan het totaal van de verwervingsprijs en -kosten wordt een verkoopwinst geboekt. Het Indirect Rendement hangt af van een groot aantal factoren zoals rentestand, leegstand, huurniveau alsmede de vastgoedmarkt en het beleggerssentiment in zijn algemeenheid.

Het geprognosticeerde Direct Rendement (contante uitkeringen aan de Participanten) bedraagt 6,0% per jaar. Uitkering van het Direct Rendement geschiedt per kwartaal, telkens binnen vier weken na afloop van elk kalenderkwartaal. De Beheerder is bevoegd te besluiten geen of een lagere uitkering te doen, indien dat naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder noodzakelijk of wenselijk is in verband met de solvabiliteit of liquiditeit van het Fonds.

Het geprognosticeerde Totaalrendement bedraagt 7,9% per jaar. Het rendement wordt uitgedrukt als percentage van de initiële inleg per Participatie (exclusief Emissiekosten) gedurende het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds.

Voorafgaand aan de hierna vermelde rendementsprognoses kan het geprognosticeerde Totaalrendement als volgt worden samengevat:

Afbeelding 19: Resumé rendementsprognose

Resumé rendementsprognose	enkel-voudig op jaarbasis*	Internal Rate of Return (IRR)*
gemiddeld Direct Rendement	6,0%	
gemiddeld Indirect Rendement	1,9%	
Totaalrendement per jaar	7,9%	7,4%

* Als % van de inleg van participanten.

Tenzij uitdrukkelijk anders is aangegeven, betreffen alle in het Prospectus - en in het bijzonder de in dit hoofdstuk - weergegeven ontvangsten en uitgaven schattingen daarvan. Deze schattingen, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze zijn gebaseerd, zijn gedaan op basis van het due diligence onderzoek, historische en ervaringsgegevens.

De werkelijke toekomstige rendementen, ontvangsten en uitgaven kunnen afwijken van de schattingen, omdat de veronderstelde gebeurtenissen zich mogelijk niet in gelijke mate of niet op hetzelfde tijdstip zullen voordoen als in het Prospectus is aangenomen en de afwijkingen van materieel belang kunnen zijn.

9.2 Prognose Direct Rendement

Navolgend overzicht geeft de prognose voor de ontvangsten, uitgaven en het rendement weer van de Objecten die, tezamen met de hypothecaire financiering, worden gefinancierd met de door de Participanten bijeengebrachte gelden.

9.2.1 Bruto-huurontvangsten

Alle Objecten zijn op het moment van het aangaan van het Fonds verhuurd en vertegenwoordigen een huurstroom van € 3.241.000 op jaarbasis (prijspeil 28 mei 2019).

9.2.2 Rentebaten liquiditeitsreserve

Bij de aanvang van het Fonds zal het Fonds een liquiditeitsreserve aanhouden. Over deze liquiditeitsreserve zal jaarlijks een rentevergoeding worden genoten. Deze is gesteld op gemiddeld 0,1% per jaar gedurende de periode vanaf start van het fonds tot en met 2025. Daarna is deze gesteld op gemiddeld 1,0% per jaar over de resterende periode tot aan het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds.

Afbeelding 20: prognose Direct Rendement 2019 - 2029

rendementsprognose 2019-2029

kengetallen	
aankoopprijs vastgoed	55.800.000
aankoopprijs + kosten koper	57.648.021
totale fondsinvestering	63.170.000
hypothecaire financiering	30.650.000
inleg Participanten	32.520.000

	gemiddeld enkelvoudig	**2019 6 maanden**	**2020**	**2021**	**2022**
ontvangsten					
Bruto-huurontvangsten		1.620.512	3.273.433	3.338.902	3.405.680
renteontvangsten liquiditeitsreserve		241	381	234	146
totaal		**1.620.753**	**3.273.814**	**3.339.136**	**3.405.826**
uitgaven					
uitgaven aan Rentekosten (hypothecaire financiering)		403.605	802.666	796.606	790.546
uitgaven aan Exploitatie- en Fondskosten*		225.122	429.001	441.743	446.508
totaal		**628.727**	**1.231.667**	**1.238.349**	**1.237.054**
Exploitatieresultaat		992.026	2.042.147	2.100.787	2.168.771
Exploitatierendement	**6,8%**	6,1%	6,3%	6,5%	6,7%
aflossing hypothecaire financiering		114.938	229.875	229.875	229.875
aflossing als %		0,75%	0,75%	0,75%	0,75%
voor uitkering beschikbaar		**979.537**	**1.959.074**	**1.959.074**	**1.959.074**
Direct Rendement	**6,0%**	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%
liquiditeitsreserve		380.533	233.731	145.569	125.392

aansluiting met direct kasstroomoverzicht (Bijlage IV)	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**
kasstroom bij aankoop				
hypothecaire financiering	30.650.000			
storting inleg Participanten	32.520.000			
aankopen van beleggingen	-57.648.021			
uitgaven aan kosten oprichting	-4.591.073			
uitgaven aan kosten financiering	-447.925			
onttrekking/toevoeging liquiditeitsreserve	-102.448	-146.802	-88.162	-20.177
netto kasstroom	**380.533**	**-146.802**	**-88.162**	**-20.177**

Alle bedragen luiden in €.

* Inclusief niet-aftrekbare BTW (21%).

** Vanaf 1 juni 2026, 4% rekenrente op de hypothecaire financiering.

Alle rendementen zijn berekend op jaarbasis als percentage van de inleg participanten exclusief Emissiekosten.

De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

Bij de berekeningen is gebruik gemaakt van een rekenmodel. Hierdoor kunnen afrondingsverschillen ontstaan.

gemiddelde Exploitatie- en Fondskosten als % gemiddelde Bruto-huurontvangsten		13,1%
rentetarief hypothecaire financiering jaar 1 t/m 7, respectievelijk jaar 8 t/m 10	2,64%	4,0%
aflossing hypothecaire financiering jaar 1 t/m 7, respectievelijk jaar 8 t/m 10	0,75%	0,75%
rentetarief liquiditeitsreserve vanaf 2019 respectievelijk vanaf 2025	0,10%	1,0%
huurindexering		2,0%
inflatie		2,0%

2023	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029 6 maanden**
3.473.794	3.543.269	3.614.135	3.686.417	3.760.146	3.835.349	1.936.661
125	175	2.869	4.736	5.333	4.636	2.362
3.473.919	**3.543.444**	**3.617.004**	**3.691.153**	**3.765.478**	**3.839.984**	**1.939.024**
784.486	778.427	772.367	964.154 **	1.153.589	1.144.394	568.749
450.797	464.229	469.009	478.389	492.643	497.716	265.304
1.235.283	**1.242.656**	**1.241.376**	**1.442.543**	**1.646.233**	**1.642.110**	**834.053**
2.238.636	2.300.789	2.375.628	2.248.611	2.119.246	2.197.874	1.104.971
6,9%	7,1%	7,3%	6,9%	6,5%	6,8%	7,2%
229.875	229.875	229.875	229.875	229.875	229.875	114.938
0,75%	0,75%	0,75%	0,75%	0,75%	0,75%	0,75%
1.959.074	**1.959.074**	**1.959.074**	**1.959.074**	**1.959.074**	**1.959.074**	**979.537**
6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%
175.080	286.920	473.600	533.262	463.559	472.485	482.981

2023	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**
kasstroom bij verkoop						
verkopen van beleggingen						68.537.961
verkoopuitgaven						-1.028.069
winstuitkering Beheerder						-964.575
uitkering Indirect Rendement						-6.157.048
terugbetaling inleg Participanten						-32.520.000
aflossing hypothecaire financiering uit verkoopopbrengst						-28.351.250
49.687	111.840	186.680	59.662	-69.703	8.926	10.496
49.687	**111.840**	**186.680**	**59.662**	**-69.703**	**8.926**	**-472.485**

Afbeelding 21: Exploitatiekosten en Fondskosten

gemiddelde uitgaven aan Exploitatie- en Fondskosten als % van de gemiddelde verwachte Bruto-huurontvangsten		gemiddelde verwachte Bruto-huurontvangsten € 3.548.830
zakelijke lasten (OZB, riool, waterschap) en opstalverzekering	5,1%	182.002
verhuurdersheffing	2,8%	99.446
vergoeding asset management (HIG)*	3,6%	128.823
Fondskosten	1,6%	55.775
totaal	**13,1%**	**466.046**

Alle bedragen luiden in €.
* Inclusief niet-aftrekbare BTW (21%).
De gemiddelde Exploitatie- en Fondskosten zijn uitgedrukt in een percentage van de gemiddelde verwachte Bruto-huurontvangsten.
Bij de berekening is gebruik gemaakt van een rekenmodel. Hierdoor kunnen afrondingsverschillen ontstaan.

9.2.3 Rentekosten (hypothecaire financiering)

Het rentetarief op de hypothecaire financiering is reeds voor de gehele looptijd van zeven jaar vastgelegd (zie hoofdstuk 8.3) op 2,64% per jaar (inclusief kredietopslag). De in de rendementsprognoses gehanteerde Rentekosten (inclusief kredietopslag) bedragen daarom 2,64% per jaar over het bedrag van de hypothecaire financiering in de eerste zeven jaren.

Voor de periode na afloop van de rentevastperiode (na zeven jaren) worden Rentekosten (rekenrente) van 4,0% per jaar gehanteerd. Over de daadwerkelijke hoogte van deze Rentekosten kan op dit moment geen concrete uitspraak worden gedaan.

Eventuele kosten voor herfinanciering, zoals afsluitprovisie, kosten voor taxatie, notariskosten en kosten voor een eventuele renteswap om de rente vast te leggen, komen ten laste van het Exploitatieresultaat en daarmee ten laste van het Direct Rendement.

Het uitgangspunt is dat bij het eindigen van de looptijd van de hypothecaire financiering voor de eerste zeven jaar de hypothecaire financiering bij dezelfde hypothecair financier wordt verlengd voor een periode van drie jaar, waardoor naar verwachting geen afsluitprovisie, extra kosten voor taxatie of notariskosten verschuldigd zullen worden.

9.2.4 Exploitatie- en Fondskosten

De geprognosticeerde Exploitatiekosten van de Objecten omvatten uitsluitend de contractuele vergoeding aan de Beheerder voor het beheer (asset management), de zakelijke lasten (gemeentelijke heffingen, opstalverzekering/huurderving- en aansprakelijkheidsverzekering en verhuurdersheffing) en bedragen 13,1% van de Bruto-huurontvangsten.

De overige Exploitatiekosten, waaronder de kosten van dagelijks en grootonderhoud, vervangings- en vernieuwingsinvesteringen alsmede de gebruikerslasten komen gedurende de gehele looptijd van de huurovereenkomst geheel ten laste van de woonzorgexploitant als huurder.

De geprognosticeerde uitgaven aan de Fondskosten zijn gebaseerd op de ervaring van de Beheerder en op de contractuele afspraken met de Beheerder, de Bewaarder en derden. De over het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds verwachte gemiddelde Exploitatiekosten en Fondskosten zijn als percentage van de gemiddelde verwachte Bruto-huurontvangsten weergegeven in afbeelding 22.

Bij de bepaling van de Exploitatiekosten en Fondskosten wordt, tenzij hierna anders is aangegeven, rekening gehouden met een jaarlijkse stijging van de kosten die gebaseerd is op het in de rendementsprognose gehanteerde inflatiepercentage (2%).

9.2.5 Fondskosten

De Fondskosten omvatten onder meer een vergoeding voor de Beheerder voor het algemene beheer van het Fonds, ter dekking van de kosten in verband met het laten functioneren van het Fonds als zodanig, alsmede kosten die de Beheerder maakt voor het opstellen van de periodieke rapportages aan de Participanten, het organiseren van de jaarlijkse Algemene Vergadering van Participanten ten behoeve van onder meer het vaststellen van de jaarrekening van het Fonds, de jaarlijkse kosten van de accountantscontrole ten behoeve van het Fonds, de met de bestuurders van de Stichting overeengekomen vergoeding (€ 1.000 per bestuurder per jaar (prijspeil jaar 1) of € 2.000 per jaar (prijspeil jaar 1) indien de Stichting één bestuurder heeft), de jaarlijkse kosten van de Bewaarder, de kosten voor (overige) adviseurs en overige kosten die verband houden met het algemene fondsbeheer.

Afbeelding 22: Fondskosten

gemiddelde uitgaven aan Fondskosten als % van de gemiddelde verwachte Bruto-huurontvangsten		gemiddelde verwachte Bruto-huurontvangsten € 3.548.830
accountant (controle jaarrekening)*	0,4%	14.871
uitgaven aan kosten externe verslaglegging*	0,4%	14.694
taxatiekosten*	0,2%	6.801
jaarvergadering*	0,0%	294
kosten registratie AFM + Kamer van Koophandel	0,1%	4.654
kosten Fondsbeheer	0,1%	2.212
kosten Bewaarder*	0,3%	12.248
totaal	**1,6%**	**55.775**

Alle bedragen luiden in €.
* Inclusief niet-aftrekbare BTW (21%).
De gemiddelde Fondskosten zijn uitgedrukt als percentage van de gemiddelde verwachte Bruto-huurontvangsten.
Bij de berekening is gebruik gemaakt van een rekenmodel. Hierdoor kunnen afrondingsverschillen ontstaan.

Met uitzondering van de in de Fondsvoorwaarden vastgelegde vergoedingen voor de Beheerder worden in alle (andere) gevallen de daadwerkelijke uitgaven aan de Exploitatie- en Fondskosten ten laste van het Exploitatieresultaat en daarmee van het Direct Rendement gebracht.

9.2.6 Taxatiekosten (hertaxatie)

Op grond van de toezichtwetgeving, de Wft, dient de vastgoedportefeuille jaarlijks te worden gewaardeerd door een onafhankelijke deskundige.

Door middel van een roulatiesysteem wordt in een periode van drie jaar de gehele portefeuille uitgebreid getaxeerd. De in enig jaar niet uitgebreid getaxeerde Objecten worden in dat jaar door middel van een zogenoemde “desktoptaxatie” gewaardeerd door de externe taxateur (“update”).

9.2.7 Aflossing hypothecaire financiering

Uit het Exploitatieresultaat, als saldo van de hiervoor vermelde ontvangsten en uitgaven, zal de overeengekomen aflossing op de hypothecaire financiering voor de Objecten worden voldaan. De jaarlijkse aflossing bedraagt in de eerste periode van zeven jaar na de start van het Fonds 0,75% van de hoofdsom.

In de prognose wordt voor de jaren daarna rekening gehouden met een jaarlijkse aflossing van eveneens 0,75% van de hoofdsom (lineaire aflossing).

9.2.8 Direct Rendement (uit exploitatie)

De Objecten zullen in beginsel voor een periode van zeven tot tien jaar worden geëxploiteerd. Bij de berekening van het beoogde Direct Rendement wordt uitgegaan van een exploitatieperiode van tien jaar.

Het in deze periode van tien jaar beoogde Direct Rendement (het aan de Participanten uitkeerbare resultaat), na de hiervoor vermelde aflossing, bedraagt 6,0% op jaarbasis. Uitkering daarvan geschiedt per kwartaal, telkens binnen vier weken na afloop van elk kalenderkwartaal.

De Beheerder is bevoegd te besluiten geen of een lagere uitkering te doen, indien dat naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder noodzakelijk of wenselijk is in verband met de solvabiliteit of liquiditeit van het Fonds. Indien een deel van het resultaat wordt toegevoegd aan de liquiditeitsreserve, kan dat tot gevolg hebben dat het Fonds niet in staat is het geprognosticeerde Direct Rendement van 6,0% op jaarbasis volledig uit te keren.

9.3 Prognose Indirect Rendement (uit verkoop)

De Objecten zullen in beginsel voor een periode van zeven tot tien jaar worden geëxploiteerd. De periode van exploitatie wordt bij verkoop van de Objecten beëindigd. Bij de berekening van de geprognosticeerde verkoopopbrengst wordt uitgegaan van verkoop van de Objecten na tien jaar. Schematisch kan het geprognosticeerde Indirect Rendement worden weergegeven als opgenomen in afbeelding 23.

Als uitgangspunt voor de rendementsprognose is verondersteld dat de verkoop van de Objecten na tien jaar zal plaatsvinden tegen de waarde in verhuurde staat tegen alsdan marktconforme condities aan een opvolgende belegger. Daarbij wordt uitgegaan van een verkoop van de totale portefeuille, in zijn geheel,

Afbeelding 23: geprognosticeerd Indirect Rendement (uit verkoop)

berekening verkoopopbrengst	pessimistisch	break-even*	neutraal	optimistisch
Kapitalisatiefactor k.k.	14,02	15,52	17,35	18,35
Bruto-huurontvangsten**	3.950.789	3.950.789	3.950.789	3.950.789
ontvangsten uit verkoop	**55.381.704**	**61.307.887**	**68.537.961**	**72.488.750**
hypotheek na aflossing	-28.351.250	-28.351.250	-28.351.250	-28.351.250
uitgaven voor de verkoop***	-830.726	-919.618	-1.028.069	-1.087.331
liquiditeitsreserve	482.981	482.981	482.981	482.981
winstdeling Beheerder 20% van Overwinst	-	-	-964.575	-1.742.880
terugbetaling inleg Participanten	-26.682.709	-32.520.000	-32.520.000	-32.520.000
voor uitkering beschikbaar netto-verkoopresultaat****	**-**	**-0**	**6.157.048**	**9.270.270**
terugbetaling aan Participanten inclusief verkoopresultaat	82%	100%	119%	129%
Indirect Rendement per jaar	**-1,8%**	**0,0%**	**1,9%**	**2,9%**
gemiddeld Direct Rendement	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%
gemiddeld Indirect Rendement	-1,8%	0,0%	1,9%	2,9%
Totaalrendement per jaar	**4,2%**	**6,0%**	**7,9%**	**8,9%**
IRR	**4,6%**	**6,0%**	**7,4%**	**8,0%**

* Bij een lagere kapitalisatiefactor als vermeld in het defensief scenario zal de verkoopopbrengst niet toereikend zijn om de inleg Participanten geheel te kunnen terugbetalen.

** T/m huurindexering per 1 juli 2029.

*** Inclusief niet-aftrekbare BTW (21%).

**** Na eventuele deling Beheerder in Overwinst.

Alle bedragen luiden in €.

Alle rendementen zijn berekend op jaarbasis als percentage van de inleg.

De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

Bij de berekeningen is gebruik gemaakt van een rekenmodel. Hierdoor kunnen afrondingsverschillen ontstaan.

ineens. Hierbij worden vier scenario's getoond: een neutraal scenario, een break-even scenario, een pessimistisch scenario en een optimistisch scenario. Deze scenario's verschillen van elkaar door de gehanteerde Kapitalisatiefactor van de Bruto-huurontvangsten na tien jaar.

In het neutrale scenario is de verkoopprijs gebaseerd op de Kapitalisatiefactor kosten koper zoals deze bij aankoop is bepaald op basis van de getaxeerde waarde. In het break-even scenario is een Kapitalisatiefactor gebruikt waarbij de verkoopopbrengst zodanig is dat het Indirect Rendement (netto-verkoopresultaat) nihil bedraagt. De waardestijging of verkoopopbrengst in het break-even scenario is minimaal nodig om na de verkoop van de Objecten (na 10 jaar) het oorspronkelijke bedrag voor de Participaties volledig aan de Participanten te kunnen uitkeren. Het break-even scenario impliceert dat de verkoopopbrengst circa 10% lager is dan de verkoopopbrengst in het neutrale scenario. In het pessimistische scenario is de Kapitalisatiefactor ten opzichte van het break-even scenario met anderhalf keer de jaarhuur verminderd. In het optimistische scenario is de Kapitalisatiefactor ten opzichte van het neutrale scenario met één keer de jaarhuur vermeerderd.

De ontvangsten uit de verkoop van de Objecten in het pessimistische, break-even, neutrale respectievelijk optimistische scenario veronderstellen, ten opzichte van de koopprijs voor de Objecten bij aanvang van het Fonds van € 55.800.000 k.k., een waardestijging van de Objecten over de gehele periode van tien jaar waarop de prognoses zien, van -0,8% (waardedaling, pessimistische scenario), van 9,9% (break-even scenario), 22,8% (neutrale scenario) respectievelijk 29,9% (optimistische scenario). Dit komt neer op een jaarlijkse, enkelvoudige waardestijging van -0,08% (waardedaling) in het pessimistische scenario, 0,95% in het break-even scenario, van

Afbeelding 24: berekening Overwinst

berekening aandeel Overwinst Beheerder		pessimistisch	defensief	neutraal	optimistisch
ontvangsten uit verkoop		55.381.704	61.307.887	68.537.961	72.488.750
oorspronkelijke hypotheekschuld		-30.650.000	-30.650.000	-30.650.000	-30.650.000
inleg participanten		-32.520.000	-32.520.000	-32.520.000	-32.520.000
uitgaven voor de verkoop		-830.726	-919.618	-1.028.069	-1.087.331
liquiditeitsreserve bij aanvang Fonds		482.981	482.981	482.981	482.981
Overwinst		n.v.t.	n.v.t.	4.822.873	8.714.400
gerealiseerd Exploitatierendement	6,8%				
verdeling Overwinst					
aandeel Overwinst Participanten	80%	n.v.t	n.v.t.	3.858.298	6.971.520

Alle bedragen luiden in €.
Alle rendementen zijn berekend op jaarbasis als percentage van de inleg.
Bij de berekeningen is gebruik gemaakt van een rekenmodel. Hierdoor kunnen afrondingsverschillen ontstaan.

2,08% in het neutrale scenario en 2,65% in het optimistische scenario. De jaarlijkse waardestijging van de Objecten van 0,95% over de periode van tien jaar (break-even scenario) is minimaal nodig om het bijeengebrachte kapitaal van de Participanten geheel te kunnen terugbetalen.

De verkoopkosten en -belastingen zullen in beginsel bestaan uit een verkoopprovisie, begeleidingskosten voor de Beheerder en andere verkoopkosten van in totaal naar verwachting 1,5% van de gerealiseerde verkoopprijs. De daadwerkelijke uitgaven aan verkoopkosten zullen ten laste komen van het verkoopresultaat van de Objecten en daarmee van het resultaat van het Fonds.

Bij verkoop van de Objecten aan een met de Beheerder direct of indirect gelieerde partij zullen de Objecten worden getaxeerd door een onafhankelijke taxateur.

In het hiervoor getoonde neutrale scenario komt het enkelvoudig Totaalrendement over het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds neer op 7,9% gemiddeld per jaar. Dit komt neer op een IRR van 7,4%.

Teneinde de belangen van de Participanten en de Beheerder bij de verkoop van de Objecten parallel te laten lopen, komt een percentage van 20% van de Overwinst ten goede aan de Beheerder.

Indien het Fonds niet in staat is gebleken een gemiddeld Exploitatierendement van ten minste 6,8% op jaarbasis gedurende de looptijd van het Fonds te behalen, wordt de Overwinst verminderd met de contante waarde, uitgedrukt in euro, van het verschil tussen (a) een gemiddeld Exploitatierendement van 6,8% op jaarbasis gedurende de looptijd van het Fonds en (b) het daadwerkelijk behaalde gemiddeld Exploitatierendement op jaarbasis gedurende de looptijd van het Fonds. De Beheerder ontvangt in een dergelijk geval derhalve een lagere uitkering uit de Overwinst en de Participanten genieten een preferentie met betrekking tot een gemiddeld Exploitatierendement van 6,8% per jaar. De berekening van de Overwinst en de verdeling ervan is weergegeven in afbeelding 24.

9.4 Lopende kosten factor

Op basis van de gehanteerde kostenstructuur kan de Lopende kosten factor (zie de definitie daarvan in hoofdstuk 4) worden weergegeven als opgenomen in afbeelding 25.

Afbeelding 25: Lopende kosten factor

Lopende kosten factor		
gemiddelde Fonds- en exploitatiekosten*	466.046	**1,43%**
inleg participanten	32.520.000	

* Exclusief financieringskosten en eenmalige bijkomende kosten.
Alle bedragen luiden in €.

9.5 Alternatieve rendementsscenario's

Bovenstaande rendementsprognoses zijn gebaseerd op veronderstellingen zoals die hiervoor zijn toegelicht. De Beheerder of zijn bestuurders kunnen op een aantal

factoren betreffende deze veronderstellingen in enige mate invloed uitoefenen. Dat zijn de niet van overheidswege bepaalde factoren betreffende de Exploitatiekosten (d.i. de vergoeding voor het technisch, administratief en commercieel vastgoedbeheer), de huurontvangsten, renteontvangsten op de liquiditeitsreserve, uitgaven aan Rentekosten en aflossingen op de hypothecaire financiering, de Fondskosten, uitgaven voor de verlenging van de hypothecaire financiering dan wel voor de herfinanciering en de uitgaven voor de verkoop van de Objecten en ontvangsten uit de Objecten. Anderzijds zijn er factoren waar de Beheerder of zijn bestuurders geen enkele invloed op kunnen uitoefenen. Dat zijn veranderende wetgeving of overheidsbeleid, de financiële gegoedheid van de woonzorgexploitant als huurder (die mogelijk tot gevolg kan hebben dat zij niet aan zijn verplichtingen kan voldoen hetgeen huurderving tot gevolg kan hebben), de rentestand op de geld-/kapitaalmarkt (die in belangrijke mate bepalend is voor de Rentekosten), de algemene economische ontwikkelingen (inflatie) en de op de inflatie gebaseerde indexering van de huur (die in belangrijke mate bepalend zijn voor de huurontvangsten en de ontvangsten uit de verkoop van de Objecten en eveneens bepalend zijn voor het niveau van de uitgaven die het Fonds zal doen).

Aangezien de werkelijkheid kan afwijken van de gedane veronderstellingen, volgt hierna een aantal alternatieve rendementsscenario's waarbij de Rentekosten en inflatie variëren. Alternatieve exit-scenario's (neutraal, pessimistisch, break-even respectievelijk optimistisch) zijn reeds in het voorgaande vermeld. Vanzelfsprekend is het in de voorgaande alinea vermelde omtrent de invloed van de Beheerder of zijn bestuurders op de factoren betreffende de veronderstellingen die ten grondslag liggen aan de rendementsscenario's onverkort van toepassing op deze alternatieve rendementsscenario's. Voorts geldt met betrekking tot de alternatieve rendementsscenario's dat het eveneens onzeker is dat deze zich, al dan niet in combinatie met andere (alternatieve) scenario's, zullen voordoen.

Rentekosten

Na afloop van de rentevastperiode (voor de alternatieve rendementsscenario's eveneens gesteld op zeven jaar na de datum van de start van het Fonds) zal de hypothecaire rente worden vastgesteld op basis van de dan geldende kapitaalmarktrente. Afhankelijk van de renteontwikkelingen kan gekozen worden voor een kortere rentevastperiode of voor een variabele rente. Indien na afloop van de periode van zeven jaar het marktrenteniveau afwijkt van de gehanteerde rekenrente (na zeven jaar), kan het effect op het rendement over het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds worden samengevat als opgenomen in afbeelding 26.

Afbeelding 26: afwijking rente na afloop rentevastperiode

	afwijking rente na rentevastperiode	gemiddeld Totaalrendement
	2,0%	8,5%
	3,0%	8,2%
prognose	**(4,0%)**	**7,9%**
	5,0%	7,7%
	6,0%	7,5%

Alle rendementen zijn berekend op jaarbasis als percentage van de inleg.

Inflatie

Indien over het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds de inflatie gemiddeld meer of minder stijgt dan aangenomen, kan het effect op het Totaalrendement worden samengevat als opgenomen in afbeelding 27.

Afbeelding 27: inflatie

	inflatie	gemiddeld Totaalrendement
	2,5%	9,0%
prognose	**(2,0%)**	**7,9%**
	1,5%	6,9%

Alle rendementen zijn berekend op jaarbasis als percentage van de inleg.

9.6 Financiële gegevens

Het Fonds is nog niet aangegaan en heeft derhalve nog geen economische activiteiten ondernomen. Van het Fonds zijn dan ook geen financiële overzichten beschikbaar.

10. Fiscale aspecten

10.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat algemene informatie over bepaalde Nederlandse fiscale gevolgen van deelname in IMMO Zorgwoningfonds 2 (hierna: "het Fonds") door in Nederland woonachtige natuurlijke personen en in Nederland gevestigde en aan de Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen rechtspersonen die deelnemen in het Fonds (hierna: "Participanten"). Fiscaal transparante vennootschappen of transparante fondsen voor gemene rekening kunnen geen Participant zijn.

Het Fonds is een contractueel samenwerkingsverband naar Nederlands recht. Het Fonds heeft ten doel het verkrijgen van voordelen voor de Participanten door het voor gemene rekening beleggen van gelden in vier zorgwoningcomplexen, te weten in Zwolle, Staphorst, Dalfsen - Nieuwleusen en Olst - Wijhe (hierna: "de Objecten").

Als beheerder van het Fonds zal Holland Immo Group Beheer BV (hierna: "Beheerder") optreden. Als entiteit die de juridische eigendom van de activa van het Fonds zal houden zal Stichting IMMO Zorgwoningfonds 2 (hierna: "de Stichting") optreden.

Namens het Fonds zal de Stichting het juridische eigendom van de Objecten verkrijgen en zal die volledig voor rekening en risico van de Participanten aanhouden. Het Fonds biedt beleggers de mogelijkheid om in ruil voor deelnemingsrechten in het Fonds ("Participaties") vermogen te beleggen in de Objecten en daarmee als Participant deel te nemen in het Fonds.

Dit hoofdstuk is opgesteld met inachtneming van de Nederlandse fiscale wetgeving, jurisprudentie en het uitvoeringsbeleid die op de datum van uitgifte van het Prospectus in Nederland van kracht zijn. In het algemeen geldt dat het belastingregime, al dan niet met terugwerkende kracht, kan wijzigen gedurende de looptijd van het Fonds. De fiscale informatie in dit hoofdstuk is algemeen van aard. Deze informatie mag niet worden opgevat als fiscaal advies. De uiteindelijke fiscale behandeling van de Participaties zal mede afhankelijk zijn van specifieke feiten en omstandigheden van de individuele Participant. (Rechts)personen die overwegen in het Fonds te participeren, wordt dan ook aangeraden tevens de eigen belastingadviseur te raadplegen. Jaarlijks ontvangen de Participanten een handleiding voor het invullen van de aangifte inkomstenbelasting of vennootschapsbelasting. Aan deze handleiding kunnen geen rechten worden ontleend.

Dit hoofdstuk is opgesteld op verzoek van en is gericht aan Holland Immo Group BV en wordt beheerst door de algemene voorwaarden van PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs NV.

10.2 Fiscale aspecten van het Fonds

10.2.1 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 voor de Nederlandse belastingheffing aangemerkt als een transparant fonds voor gemene rekening. Dit betekent dat het Fonds transparant zal zijn voor de heffing van de inkomstenbelasting en vennootschapsbelasting alsmede de dividendbelasting (zie hoofdstuk 10.7). 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. 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.

Aan de fiscale transparantie kan afbreuk worden gedaan indien vervreemding van de Participaties, hoewel contractueel slechts mogelijk aan het Fonds zelf, toch geschiedt op een andere wijze dan zoals voorzien in de Fondsvoorwaarden. De Belastingdienst heeft bevestigd dat het Fonds voor de heffing van inkomstenbelasting, vennootschapsbelasting en dividendbelasting transparant is.

10.2.2 Beleggingskarakter van de activiteiten van het Fonds

Het Fonds heeft ten doel het verkrijgen van voordelen voor de Participanten door middel van het voor gemene rekening beleggen van gelden in de Objecten. De Belastingdienst heeft bevestigd dat de activiteiten van het Fonds als 'beleggen' worden aangemerkt.

10.2.3 Overdrachtsbelasting

De verkrijging van de eigendom van de Objecten ten behoeve van het Fonds zal leiden tot de heffing van overdrachtsbelasting aangezien de aankoop geschiedt kosten koper, waarbij de verschuldigde overdrachtsbelasting voor rekening en risico van het Fonds komt.

10.3 Fiscale behandeling van de Participaties: natuurlijke personen

10.3.1 Inkomen uit sparen en beleggen

Bij in Nederland woonachtige natuurlijke personen zullen de Participaties worden belast als "inkomen uit sparen en beleggen" (Box 3)[43], tenzij de Participaties tot het vermogen van een onderneming behoren of een overige werkzaamheid vormen.

Het belastbare inkomen in Box 3 wordt bepaald op basis van een forfaitair rendement over de zogenoemde rendementsgrondslag. Het forfaitaire rendement wordt belast tegen een tarief van 30% (2019). Effectief wordt over de rendementsgrondslag na aftrek van heffingsvrije vermogen tussen de 0,58%, 1,34% en 1,68% (2019) aan inkomstenbelasting geheven. De daadwerkelijk behaalde inkomsten en vermogenswinsten worden als zodanig niet belast.

Bij het bepalen van de rendementsgrondslag worden bezittingen en schulden in aanmerking genomen tegen de waarde in het economische verkeer. Schulden komen slechts in mindering op de waarde van de bezittingen voor zover deze meer bedragen dan € 3.100 (2019). Bij fiscale partners geldt onder voorwaarden een gezamenlijke drempel van € 6.200 (2019). Van de aldus berekende rendementsgrondslag wordt € 30.360 (heffingsvrij vermogen 2019) per belastingplichtige vrijgesteld. Partners kunnen de aldus berekende gezamenlijke rendementsgrondslag voor zover die meer bedraagt dan het gezamenlijke bedrag van het heffingsvrij vermogen in de aangifte vrijelijk aan elkaar toerekenen.

10.3.2 Winst uit onderneming / resultaat uit overige werkzaamheden

Indien de Participaties tot een ondernemingsvermogen behoren of een overige werkzaamheid vormen, dan wel indien de activiteiten van het Fonds (achteraf) moeten worden aangemerkt als het drijven van een onderneming of als het verrichten van overige werkzaamheden, dan zal het inkomen uit de Participaties behoren tot het "inkomen uit werk en woning" (Box 1).

Het inkomen uit de Participaties zal tevens op basis van Box 1 worden belast indien een of meer vermogensbestanddelen van het Fonds op enigerlei wijze ter beschikking worden gesteld aan:

i. een onderneming of overige werkzaamheid van een met de Participant verbonden natuurlijk persoon;[44]
ii. een samenwerkingsverband waarvan een onder (i) bedoelde natuurlijk persoon deel uitmaakt;
iii. een vennootschap waarin een Participant of een met de Participant verbonden natuurlijk persoon een aanmerkelijk belang heeft; of
iv. een samenwerkingsverband waarvan een onder (iii) bedoelde vennootschap deel uitmaakt.

Indien het inkomen uit de Participaties in Box 1 valt, zal belasting worden geheven over de netto-huurinkomsten (huren na aftrek van onder andere exploitatiekosten, rente en afschrijving) en de gerealiseerde vermogenswinsten die aan de Participant worden toegerekend naar rato van zijn winstaandeel in het Fonds. Het inkomen in Box 1 wordt belast tegen het progressieve tarief oplopend tot 51,75% (2019).

Eventuele verliezen uit de Participaties kunnen ten laste van het Box 1 inkomen van dat kalenderjaar worden gebracht en indien nodig worden verrekend met het Box 1 inkomen van de drie daaraan voorafgaande kalenderjaren en de negen daarop volgende kalenderjaren.

Er zijn met de Belastingdienst geen bindende afspraken gemaakt over het percentage van de jaarlijkse afschrijving over de aanschafwaarde van de Objecten. Indien de Participant de afschrijvingscomponent in zijn belastingaangifte wil opnemen, zal hij zelf, eventueel in samenwerking met zijn adviseur, de hoogte van het afschrijvingspercentage moeten bepalen.

Indien het inkomen uit de Participaties wordt belast in Box 1, zal de rente over schulden aangegaan ter financiering van de aankoop van de Participaties in beginsel aftrekbaar zijn.

Volgens de Fondsvoorwaarden kan de Participant niet gedwongen worden meer aan het vermogen van het Fonds bij te dragen dan de uitgifteprijs van zijn Participaties. Een Participant kan in totaal geen groter verlies in aftrek brengen dan het per saldo in de Participaties geïnvesteerde vermogen verminderd met fiscale reserves en de door de Participant voor de financiering van de Participaties opgenomen leningen.

Onder bepaalde voorwaarden kan een reeds door de Participant gevormde herinvesteringsreserve worden afgeboekt op de aan de Participaties toerekenbare fiscale boekwaarde van de Objecten. Participanten wordt geadviseerd in voorkomende gevallen de eigen belastingadviseur te raadplegen.

[43] Omdat het Fonds transparant is (zie paragraaf 10.2), representeert iedere Participatie vanuit fiscaal oogpunt een deel van de bezittingen, schulden, lasten en baten van het Fonds.

[44] Verbonden persoon als bedoeld in artikel 3.91, tweede lid, onderdeel b van de Wet IB 2001.

10.3.3 Schenk- en erfbelasting

In geval van overlijden van een Participant of in geval van schenking zal over de waarde in het economische verkeer van de Participatie(s) erfbelasting respectievelijk schenkbelasting zijn verschuldigd. De hoogte van het tarief (10% - 40%), alsmede mogelijke toepassing van een vrijstelling, is mede afhankelijk van de mate van verwantschap tussen betrokkenen. Aangezien de transparantie van het Fonds gewaarborgd dient te worden, dient op basis van de Fondsvoorwaarden iedere overdracht van de Participaties krachtens vererving of schenking via het Fonds te lopen.

10.4 Fiscale behandeling Participaties: rechtspersonen

Voor in Nederland gevestigde en aan de vennootschapsbelasting onderworpen rechtspersonen is het inkomen uit de Participaties in beginsel belast met vennootschapsbelasting. De vennootschapsbelasting wordt geheven over de netto-huurinkomsten (huren na aftrek van onder andere exploitatiekosten, rente en afschrijving) en de vermogenswinsten die naar rato van zijn winstaandeel in het Fonds aan de Participant worden toegerekend. Het standaardtarief van de vennootschapsbelasting bedraagt 25% (2019).

Er zijn met de Belastingdienst geen bindende afspraken gemaakt over het percentage van de jaarlijkse afschrijving over de aanschafwaarde van de Objecten. Indien de Participant de afschrijvingscomponent in zijn aangifte vennootschapsbelasting wil opnemen, zal hij zelf, eventueel in samenwerking met zijn adviseur, de hoogte van het afschrijvingspercentage moeten bepalen.

Voor vennootschapsbelastingplichtige Participanten is rente op schulden aangegaan ter financiering van de aankoop van de Participaties in beginsel aftrekbaar.

Volgens de Fondsvoorwaarden kan de Participant niet gedwongen worden meer aan het vermogen van het Fonds bij te dragen dan de uitgifteprijs van zijn Participaties. Een eventueel verlies uit de Participaties is aftrekbaar tot ten hoogste het bedrag van het aandeel van de Participant in het vermogen van het Fonds. Fiscale jaarverliezen kunnen worden verrekend met de winsten over het boekjaar voorafgaande aan het verliesjaar en de winst van de zes boekjaren volgend op het verliesjaar.

Onder bepaalde voorwaarden kan een reeds door de Participant gevormde herinvesteringsreserve worden afgeboekt op de aan de Participaties toerekenbare fiscale boekwaarde van de Objecten. Participanten wordt geadviseerd in voorkomende gevallen de eigen belastingadviseur te raadplegen.

10.5 Overdrachtsbelasting

Met de Belastingdienst zal worden afgestemd dat het Fonds voor de overdrachtsbelasting kan worden aangemerkt als een beleggingsfonds als bedoeld in artikel 1:1 Wft. Die kwalificatie heeft tot gevolg dat een Participant bij verkrijging van Participaties slechts overdrachtsbelasting is verschuldigd indien de Participant met inbegrip van de reeds aan hem toebehorende Participaties en ingevolge dezelfde of samenhangende overeenkomst nog te verkrijgen Participaties al dan niet tezamen met een verbonden lichaam of verbonden natuurlijk persoon een belang van ten minste een derde in het Fonds heeft.

11. Rapportage

11.1 Algemeen

Binnen vier weken na afloop van elk kwartaal zal door de Beheerder een kwartaalrapportage worden opgesteld van de ontvangsten en uitgaven betreffende het Fonds en de Objecten over de desbetreffende periode, die aan alle Participanten zal worden toegezonden. In de rapportages zullen tevens het rendement en de uitkeringen over het desbetreffende kwartaal worden toegelicht. De uitkeringen zullen zoveel mogelijk overeenkomstig de in het Prospectus opgenomen prognoses verlopen en de uitkeringen worden in beginsel per kwartaal aan de Participanten uitbetaald, telkens binnen vier weken na afloop van elk kalenderkwartaal.

Het boekjaar van het Fonds loopt gelijk met het kalenderjaar. Het eerste boekjaar van het Fonds loopt vanaf datum van het aangaan tot en met 31 december 2019. Binnen zes maanden na afloop van het boekjaar wordt de jaarrekening opgemaakt en aan alle Participanten toegestuurd. De jaarrekening zal door een externe accountant worden gecontroleerd. Deze jaarrekening wordt binnen zes maanden na afloop van het boekjaar vastgesteld door de Algemene Vergadering van Participanten. In de jaarrekening zal verslag worden gedaan van de periodieke taxatie van de Objecten alsmede van de intrinsieke waarde van het Fonds. De waardering van de activa en passiva geschiedt naar maatstaven die in het maatschappelijk verkeer als aanvaardbaar worden beschouwd. Ten slotte verstrekt de Beheerder een invulhandleiding voor de fiscale aangifte in Box 3 en - voor Participanten die via een besloten vennootschap (BV) participeren - voor de vennootschapsbelasting.

Binnen negen weken na afloop van de eerste helft van elk boekjaar zullen door de Beheerder de halfjaarcijfers worden opgesteld. In deze rapportage zullen onder meer de meest recente balans en winst-en-verliesrekening alsmede een overzicht van de samenstelling van de beleggingsportefeuille worden opgenomen.

De jaarrekening en halfjaarcijfers worden op de website van de Beheerder geplaatst (www.hollandimmogroup.nl) en zijn voor de Participanten kosteloos bij de Beheerder verkrijgbaar.

11.2 Risicobeheersystemen

In hoofdstuk 2 zijn materiële risico's weergegeven die zijn verbonden aan het beleggen in het Fonds. De Beheerder heeft maatregelen getroffen om deze risico's te monitoren en te beheersen. In of tegelijkertijd met de jaarrekening doet de Beheerder verslag van het volgende:

- de wijze waarop is beoordeeld hoe gevoelig de activa van het Fonds zijn voor de meest relevante risico's waaraan het Fonds is of kan worden blootgesteld;
- of de vastgestelde risicolimieten zijn - of waarschijnlijk worden - overschreden en, in geval van overschrijding, een omschrijving van de desbetreffende overschrijding en de maatregelen die naar aanleiding van die overschrijding zijn getroffen; en
- de hoofdkenmerken van de risicobeheersystemen en, in geval van een wijziging daarin, informatie over die wijziging en de verwachte gevolgen daarvan voor het Fonds en de Participanten.

11.3 Hefboomfinanciering

Onder hefboomfinanciering wordt verstaan het beleggen door het Fonds met gelden die het Fonds heeft geleend. Zoals in hoofdstuk 8.3 is weergegeven gaat het Fonds in beginsel uitsluitend een hypothecaire financiering aan van € 30.650.000. Deze hypothecaire financiering kan worden verlengd of worden overgesloten, tot een maximum hoofdsom van € 30.650.000. Voor zover het Fonds naast bedoelde hypothecaire financiering gelden zou lenen, is de goedkeuring van de vergadering van Participanten vereist voor het aangaan of uitbreiden van een of meer leningen indien het totaal van die geleende bedragen - naast bedoelde hypothecaire financiering - het bedrag van € 25.000 of meer zou bedragen. De maximale hefboomfinanciering van het Fonds bedraagt derhalve € 30.675.000.

Indien naar het oordeel van de Beheerder een verhoging van de maximale hefboomfinanciering wenselijk is, zal de Beheerder:

- daar de goedkeuring van de Vergadering van Participanten voor verzoeken waarbij een toelichting wordt gegeven op (a) de oorspronkelijke en de herziene maximale hefboomfinanciering, (b) de aard van alle eventuele rechten op hergebruik van zekerheden, (c) de aard van alle eventueel verleende garanties en (d) de in verband hiermee eventuele wijzigingen in dienstverleners aan het Fonds, de Beheerder, de Stichting of de Bewaarder; en
- indien de Vergadering van Participanten bedoelde goedkeuring verleent, in of tegelijkertijd met de jaarrekening informatie verstrekken over het bedrag van de totale hefboomfinanciering (berekend op de bij of krachtens de wet voorgeschreven methodes).

11.4 Liquiditeitsbeheer

Het liquiditeitsbeheer is beschreven in hoofdstuk 8.5.

Indien:

- bijzondere regelingen zouden worden getroffen in verband met de illiquide aard van de activa van het Fonds vermeldt de Beheerder dat onmiddellijk op zijn website alsook in of tegelijkertijd met de jaarrekening, onder vermelding van de aard van de bijzondere regeling, het percentage van de activa waarop dat van toepassing is, op welke activa die bijzondere regelingen van toepassing zijn, de waarderingsmethodiek die wordt toegepast op die activa en hoe op die activa de vergoedingen voor de Beheerder van toepassing zijn; en
- eventuele nieuwe regelingen voor het beheer van de liquiditeit van het Fonds in werking zouden treden die voor de Participanten van materieel belang zijn,

meldt de Beheerder dat op zijn website alsook in of tegelijkertijd met de jaarrekening, met een omschrijving van die wijzigingen.

11.5 Grondslagen financiële verslaglegging

11.5.1 Jaarrekening

De jaarrekening van het Fonds zal worden opgesteld in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). De jaarrekening wordt opgesteld in euro. De belangrijkste grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zoals deze in de jaarrekening zullen worden gehanteerd, zijn onderstaand weergegeven.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij onderstaand anders is opgenomen. Voor zover niet anders vermeld, worden activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde. Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen zijn gewaardeerd tegen reële waarde. De eerste waardering van deze vastgoedbeleggingen is tegen de verkrijgingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en direct toe te rekenen kosten zoals overdrachtsbelasting, indien en voor zover van toepassing. De kosten na eerste verwerking worden geactiveerd als het waarschijnlijk is dat de kosten zullen leiden tot een toename van de verwachte toekomstige economische voordelen. Alle overige kosten worden verantwoord als kosten in de winst-en-verliesrekening in de periode dat ze zich voordoen. Vastgoedbeleggingen worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde. Winsten of verliezen die ontstaan door een wijziging in de reële waarde van de vastgoedbelegging worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. Voor ongerealiseerde winsten als gevolg van wijzigingen in de reële waarde wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Op vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten, zijnde vorderingen, schulden en geldmiddelen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode. Ten aanzien van een eventuele renteswap wordt kostprijshedge accounting toegepast teneinde de resultaten naar aanleiding van renteontwikkelingen uit de renteswap en de afgedekte schuld gelijktijdig in de winst-en-verliesrekening te verwerken.

Huuropbrengsten

Huuropbrengsten worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst, waarbij vergoedingen ter stimulering voor het sluiten van huurovereenkomsten als integraal onderdeel van de totale huuropbrengsten worden verwerkt.

11.5.2 Grondslag voor de opstelling rendementsprognose Prospectus

De in het Prospectus opgenomen rendementsprognoses zijn gebaseerd op de verwachte kasontvangsten en -uitgaven van het Fonds gedurende de looptijd. In de toekomstige jaarrekeningen van het Fonds zal een kasstroomoverzicht op basis van de “directe methode” worden opgenomen, waardoor vergelijkbaarheid ontstaat met de in het Prospectus opgenomen kasstromen.

In bijlage IV van het Prospectus is een meerjarenkasstroomoverzicht (prognose) opgenomen op basis van de “directe methode”, welke is opgesteld op basis van de grondslagen zoals deze ook in de uit te brengen historische financiële overzichten (toekomstige jaarrekeningen) van het Fonds zullen worden gehanteerd.

12. Onderzoeksrapport van de onafhankelijke accountant

Onderzoeksrapport van de onafhankelijke accountant

Aan: de directie van Holland Immo Group B.V.

Opdracht en verantwoordelijkheden

Wij hebben de in het prospectus van IMMO Zorgwoningfonds 2 te Eindhoven opgenomen Prognose Direct Rendement (paragraaf 9.2) en Prognose Indirect Rendement (uit verkoop) (paragraaf 9.3) onderzocht. De prognose, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze is gebaseerd, is opgesteld onder verantwoordelijkheid van de directie van Holland Immo Group B.V. in haar verantwoordelijkheid als initiatiefnemer van IMMO Zorgwoningfonds 2. De prognose is gebaseerd op de veronderstellingen zoals opgenomen in hoofdstuk 9.2 en 9.3 van het prospectus.

Het is onze verantwoordelijkheid een onderzoeksrapport inzake de prognose te verstrekken.

Werkzaamheden

Wij hebben ons onderzoek verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder Standaard 3850N, 'Assurance en overige opdrachten met betrekking tot prospectussen'. De in dit kader uitgevoerde werkzaamheden bestonden in hoofdzaak uit het inwinnen van inlichtingen bij functionarissen van de vennootschap, het uitvoeren van cijferanalyses met betrekking tot de financiële gegevens en het vaststellen dat de veronderstellingen op de juiste wijze zijn verwerkt.

Ons onderzoek betreffende de gegevens waarop de veronderstellingen zijn gebaseerd, kan als gevolg van de aard van dit onderzoek slechts resulteren in het geven van een conclusie die een beperkte mate van zekerheid geeft. Ons onderzoek betreffende de opstelling en de toelichting van de prognose in overeenstemming met toegelichte grondslagen resulteert in een oordeel dat een redelijke mate van zekerheid geeft.

Oordeel

Naar ons oordeel is de prognose naar behoren opgesteld op basis van de veronderstellingen opgenomen in hoofdstuk 9.2 en 9.3 van het prospectus. Op grond van ons onderzoek van de gegevens waarop de veronderstellingen zijn gebaseerd, is ons niets gebleken op grond waarvan wij zouden moeten concluderen dat de veronderstellingen geen redelijke basis vormen voor de prognose Direct Rendement zoals opgenomen in paragraaf 9.2 en de prognose Indirect Rendement (uit verkoop) zoals opgenomen in paragraaf 9.3.

Naar ons oordeel zijn de grondslagen voor de opstelling van de rendementsprognose zoals opgenomen in hoofdstuk 11.5 van het prospectus in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van IMMO Zorgwoningfonds 2.

Overige aspecten

1. Realiseerbaarheid toekomstige uitkomsten

De werkelijke uitkomsten zullen waarschijnlijk afwijken van de prognose, aangezien de veronderstelde gebeurtenissen zich veelal niet op gelijke wijze zullen voordoen als hier is aangenomen. De hieruit voortvloeiende afwijkingen kunnen van materieel belang zijn.

2. Beperking in gebruik

Ons onderzoeksrapport bij de prognose, zoals bedoeld in de Wet op het financieel toezicht, is uitsluitend bestemd voor opname in het prospectus IMMO Zorgwoningfonds 2 en kan derhalve niet voor andere doeleinden worden gebruikt.

Eindhoven, 1 maart 2019

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: Drs. R.H.A. van Moll RA

13. Participeren in IMMO Zorgwoningfonds 2

Door het volledig invullen en ondertekenen van het inschrijfformulier IMMO Zorgwoningfonds 2 en toezending daarvan aan de Beheerder, geven beleggers te kennen deel te willen nemen als Participant in IMMO Zorgwoningfonds 2 en verlenen zij volmacht aan de Beheerder om namens hen de Fondsvoorwaarden te aanvaarden en het Fonds aan te gaan.

De minimale deelname bedraagt € 10.000 per belegger (ten minste twee Participaties per belegger à € 5.000 per participatie).

Deelname staat open voor natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparant fondsen voor gemene rekening. Natuurlijke personen dienen bij het inschrijfformulier een kopie van een geldig legitimatiebewijs mee te sturen. Rechtspersonen en andere rechtsvormen dienen een uittreksel uit het handelsregister en een kopie van een geldig legitimatiebewijs van de vertegenwoordigingsbevoegde(n) mee te sturen. Voor verdere voorschriften omtrent identificatie wordt verwezen naar het inschrijfformulier.

De inschrijving start op het moment van uitbrengen van het Prospectus en sluit op 28 mei 2019 of, indien eerder, op het moment dat op alle beschikbare Participaties is ingeschreven. Van de toewijzing van Participaties zendt de Beheerder een schriftelijke bevestiging, waarin de datum van uitgifte van de Participaties, de (uiterste) datum van betaling van het bedrag van € 5.000 per Participatie (plus Emissiekosten) - in beginsel 20 mei 2019 - en het rekeningnummer van de Stichting zal zijn vermeld en waarin tevens wordt aangegeven hoeveel Participaties in totaal worden uitgegeven. Zonder betaling worden geen Participaties uitgegeven. De beoogde datum van uitgifte van Participaties is 28 mei 2019 of zoveel eerder of later als de Beheerder besluit. Zodra het Fonds is aangegaan ontvangt elke Participant kosteloos een uittreksel van zijn eigen inschrijving in het register van Participanten.

De hoogte van de Emissiekosten bedraagt 3% van het bedrag van de deelname. Indien op naam van één (potentiële) belegger meerdere inschrijfformulieren worden ontvangen, worden die elk als een individuele inschrijving in behandeling genomen.

Eventuele rentebaten op bedragen waarvoor is ingeschreven en die op de rekening van de Stichting worden bijgeschreven, vervallen aan het Fonds en zullen aan het eind van de looptijd, naar verhouding van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties, aan alle Participanten toekomen. In totaal zijn 6.504 Participaties beschikbaar en het aanbod tot deelname sluit ten vroegste op het moment dat op alle 6.504 beschikbare Participaties is ingeschreven en ten laatste op 28 mei 2019. Indien de inschrijving eerder sluit dan 28 mei 2019 wordt daarvan melding gedaan op de website van de Beheerder (www.hollandimmogroup.nl). De toewijzing van de Participaties door de Beheerder vindt plaats op volgorde van binnenkomst van de inschrijfformulieren. De Beheerder behoudt zich het recht voor inschrijvingen zonder opgaaf van redenen niet in aanmerking te nemen. De Beheerder zal het aanbod tot deelname en eventuele toewijzingen van Participaties intrekken indien niet alle beschikbare Participaties op 28 mei 2019 zijn geplaatst. In geval van intrekking van het aanbod en eventuele toewijzingen vindt de emissie geen doorgang en worden ontvangen bedragen (inclusief Emissiekosten) aan reeds toegewezen beleggers onverwijld teruggestort.
Uitgifte van de Participaties aan de Participant vindt plaats bij het aangaan van het Fonds krachtens artikel 5 lid 3 van de Fondsvoorwaarden.

Het Prospectus is geldig tot sluiting van de inschrijving voor deelname (en uiterlijk tot twaalf maanden na het uitbrengen van het Prospectus).

14. Initiatiefnemer

IMMO Zorgwoningfonds 2 is een initiatief van Holland Immo Group BV (Initiatiefnemer).

Holland Immo Group BV stelt zich ten doel het initiëren van beleggingen voor particuliere en institutionele beleggers door hen te laten participeren in vastgoedgerelateerde beleggingen met een stabiel rendement. De directie van Holland Immo Group BV bestaat uit de volgende personen:

mr. M. Kühl MRICS, directievoorzitter, voltooide zijn studie Fiscaal Recht aan de Katholieke Universiteit Brabant. Werkte ruim tien jaar als belastingadviseur bij Arthur Andersen. Specialisatie in de onroerend goed transactiepraktijk binnen de Real Estate Services Groep van Arthur Andersen alsmede specialist in beursgangen en bedrijfsovernames. Doceerde in het opleidingstraject binnen de Nederlandse Vereniging van Participatiemaatschappijen. Begeleidde vanaf medio 1998 als zelfstandig fiscalist een groot aantal vastgoedtransacties voor (institutionele) beleggers. Bij Holland Immo Group BV gevestigd te Eindhoven is de heer Kühl middels M. Kühl Management BV als bestuurder verantwoordelijk voor investeringsanalyses en vastgoedfinanciering alsmede fondsstructurering. Daarnaast neemt hij zitting in het bestuur van Holland Immo Group Beheer BV en Holland Immo Group Beheer II BV, gevestigd te Eindhoven, Eagle Beheer BV, Eagle Management BV en M. Kühl Management BV die zijn gevestigd te Valkenswaard, en Mountside Beheer BV (voorheen; Holland Immo Group II/Flight Forum Beheer BV) die is gevestigd te Eindhoven. Verder is de heer Kühl bestuurder geweest bij Kühl & Partners Mergers & Acquisitions BV en Holland Immo Group / Multi Media Park beheer BV, welke vennootschappen inmiddels vrijwillig zijn geliquideerd wegens beëindiging van de onderneming. Tot slot is de heer Kühl bestuurslid en vice-voorzitter van de branchevereniging voor aanbieders van vastgoedbeleggingsproducten (FORUMVAST Belangenvereniging Aanbieders vastgoedbeleggingsproducten).

mr. T. Kühl, directeur, voltooide zijn studie Fiscaal Recht aan de Katholieke Universiteit Brabant. Werkte ruim tien jaar als belastingadviseur, waaronder de laatste jaren bij Ernst & Young in de internationale belastingpraktijk en als regiocoördinator van de Onroerend Goed Groep in Eindhoven. Was vanaf medio 1998 als zelfstandig fiscalist betrokken bij een groot aantal vastgoedtransacties en vastgoedinitiatieven. Bij Holland Immo Group BV is de heer Kühl middels T. Kühl Management BV als bestuurder verantwoordelijk voor het financiële en operationele fondsbeheer. Daarnaast neemt hij zitting in het bestuur van Holland Immo Group Beheer BV en Holland Immo Group Beheer II BV, gevestigd te Eindhoven. Verder neemt hij zitting in het bestuur van Spider Beheer BV, Spider Management BV en T. Kühl Management BV. die zijn gevestigd te Valkenswaard, en Mountside Beheer BV (voorheen; Holland Immo Group II/Flight Forum Beheer BV) en BVA Vastgoed Beheer BV die zijn gevestigd in Eindhoven. Tot slot is de heer Kühl bestuurder geweest bij Kühl & Partners Tax Consultants BV en Holland Immo Group / Multi Media Park beheer BV, welke vennootschappen inmiddels vrijwillig zijn geliquideerd wegens beëindiging van de onderneming.

M.F.H. Goesten MSRE voltooide haar studie Master of Science in Real Estate aan de Universiteit van Amsterdam. Werkte ruim vijftien jaar als property-, asset- en investmentmanager, onder andere bij WPM Winkelcentrummanagement alsmede de laatste tien jaar bij Holland Immo Group. Bij Holland Immo Group BV is mevrouw Goesten middels M.F.H. Goesten Management BV als bestuurder verantwoordelijk voor de acquisitie, dispositie en financiering van de vastgoedportefeuilles. Daarnaast neemt zij zitting in het bestuur van M.F.H. Goesten Management BV gevestigd te Kerkdriel.

Naast de heren M. Kühl, T. Kühl en mevrouw M.F.H. Goesten wordt het management team van Holland Immo Group BV gevormd door de heer L.M. Antonis.

L.M. Antonis was ruim zeventien jaar verbonden aan Janssen & Tempelaars Groep BV gevestigd te Eindhoven, een gerenommeerde organisatie op het gebied van assurantiën en financiële planning in Zuid-Nederland, waarvan de laatste tien jaar als directeur-aandeelhouder (sinds 2001 onderdeel van Cantos - Malherbe BV, zijnde een dochtermaatschappij van ING Groep). Bij Holland Immo Group BV is de heer Antonis sinds 2003 verantwoordelijk voor investor relations.

Holland Immo Group BV heeft geen Raad van Commissarissen ingesteld.

15. Overige betrokken partijen

15.1 Stichting IMMO Zorgwoningfonds 2

Als bestuur van Stichting IMMO Zorgwoningfonds 2 (de Stichting) treden op Prof. mr. C.A. Adriaansens en mr. M.H.F. van Buuren.

Prof. mr. C.A. Adriaansens is, naast zijn functie als bestuurder van de Stichting, bestuurder van verschillende stichtingen die een rol spelen bij beleggingsinstellingen van Holland Immo Group die vergelijkbaar is met de rol van de Stichting. Verder is hij directeur van Hortensia Legal BV, juridisch adviseurs voor de bona fide vastgoedpraktijk alsmede als 'of counsel' verbonden aan STIJL Advocaten te Amsterdam. Daarnaast is hij voorzitter van de Raad van Toezicht van het Economisch Instituut voor de Bouw en voorzitter van de Stichting Geschillenbeslechting Vastgoedbeheer. Tot 2005 was hij advocaat en partner bij Loyens&Loeff advocaten, notarissen en belastingadviseurs, Praktijkgroep Onroerend Goed en tot 2009 was hij als adviseur (of counsel) aan dit kantoor verbonden. Tot 2009 was hij raadsheer plaatsvervanger bij het gerechtshof te 's-Hertogenbosch. Tot 1 november 2012 was hij bijzonder hoogleraar Vastgoedrecht aan de Universiteit Maastricht. Adriaansens is gespecialiseerd in bouw- en huurrecht. Hij studeerde Nederlands recht aan de Katholieke Universiteit Brabant (1973) en promoveerde aan de Technische Universiteit Delft (1990). Hij heeft vele publicaties op zijn naam staan.

mr. M.H.F. van Buuren is, naast zijn functie als bestuurder van de Stichting, bestuurder van verschillende stichtingen die een rol spelen bij beleggingsinstellingen van Holland Immo Group die vergelijkbaar is met de rol van de Stichting. Verder is hij bestuurder van Rechtstaete Vastgoedadvocaten & Belastingadviseurs BV, gevestigd te Amsterdam. Hij studeerde aan de Erasmus Universiteit van Rotterdam en begeleidt Nederlandse en buitenlandse cliënten bij het uitvoeren van vastgoedtransacties in de ruimste zin des woords. Daarnaast houdt hij zich bezig met het realiseren van nieuwbouwprojecten, inclusief de structurering en de financiering daarvan, alsmede met de aan vastgoed gerelateerde beheerwerkzaamheden. Van Buuren is altijd in de juridische begeleiding van vastgoed werkzaam geweest, eerst in het bedrijfsleven en later in de advocatuur. Voorts is hij lid van de Raad van Commissarissen van M. Caransa BV, gevestigd te Amsterdam.

15.2 Bewaarder

Als Bewaarder in de zin van de Wft treedt op TCS Depositary BV. De Bewaarder heeft een vergunning als bedoeld in artikel 2:3g Wft van de AFM verleend gekregen, op grond waarvan het de Bewaarder is toegestaan op te treden als bewaarder van het Fonds. Het beleid binnen de Bewaarder wordt bepaald door de heer drs. M. Schimmelpenninck en mevrouw M.V.M. Hartskeerl.

Drs. M. Schimmelpenninck (1953) studeerde in Leiden Nederlands recht tot en met het kandidaatsexamen en Bedrijfskunde aan de Interfaculteit Bedrijfskunde die in Delft gevestigd was (nu onderdeel van de Erasmus Universiteit). Hij is altijd werkzaam geweest in de financiële dienstverlening. Eerst bij de Amro Bank en ABN AMRO in binnen- en buitenland (kredietverlening, private equity, commercial banking) en daarna bij GE-Capital (verzekeringen) in Nederland. In 2002 richtte hij zijn eigen trustkantoor op. In 2004 verkreeg hij als een van de eerste trustkantoren een vergunning krachtens de Wet toezicht trustkantoren. Sinds 2008 is Schimmelpenninck aandeelhouder en directeur van TeslinCS, waartoe sinds 2014 ook TCS Depositary BV behoort. Hij is vertrouwd met de regelgeving betreffende trustkantoren en alternatieve investeringsfondsen (AIFMD) en geeft naast Mascha Hartskeerl leiding aan TCS Depositary BV. Naast zijn professionele activiteiten is Schimmelpenninck actief in besturen van enige Algemeen Nut Beogende Instellingen en een Natuurschoonwet BV.

Drs. M.V.M Hartskeerl heeft bedrijfseconomie gestudeerd aan de Universiteit van Nijmegen en heeft de opleiding tot registeraccountant gevolgd en afgerond aan de Universiteit van Tilburg. Ze is werkzaam geweest als registeraccountant, ruim zes jaar voor PwC Utrecht, en als finance manager en controller bij verschillende bedrijven. Mascha staat nog ingeschreven als registeraccountant in business. Sinds mei 2013 is Mascha als controller werkzaam bij TeslinCS BV. Zij is sinds de oprichting in 2015 van TCS Depositary BV nauw betrokken bij de activiteiten van TCS Depositary BV. Inmiddels heeft zij veel ervaring als alternatief bewaarder van diverse vastgoedfondsen. Per 1 mei 2018 is Mascha directeur van TCS Depositary BV.

15.3 Taxateur

Als taxateur is CBRE Valuation Advisory BV opgetreden, opgericht op 12 februari 2004, statutair gevestigd en kantoorhoudend te Amsterdam en geregistreerd in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Amsterdam onder nummer 34202510. CBRE Valuation Advisory BV maakt deel uit van CBRE Inc., genoteerd aan de New York Stock Exchange en is met meer dan 75.000 medewerkers 's werelds grootste adviesbureau voor commercieel vastgoed. Verdeeld over zeven kantoren in Amsterdam, Den Haag, Eindhoven, Rotterdam, Schiphol-Rijk, Utrecht en Zwolle zijn momenteel meer dan 1.450 medewerkers hiervan werkzaam in Nederland. De afdeling Valuation Advisory (taxaties) bestaat uit een team van circa 30 taxateurs die samen in heel Nederland miljarden euro's per jaar aan onroerend goed taxeren.

Voor de taxatie van de Objecten zijn de volgende methoden gebruikt:

Comparatieve methode
De comparatieve ofwel vergelijkende methode, vergelijkt verkoop- en/of verhuurtransacties met betrekking tot soortgelijke objecten met elkaar. Deze methode wordt gebruikt voor onroerende zaken waarvan 'voldoende' transactiegegevens bekend zijn.

De comparatieve methode stoelt op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf en is gebaseerd op onder meer de onderstaande factoren:

Markt:
- vraag en aanbod op de markt;
- ontwikkeling rendementen;
- inflatieverwachting;
- rentestand en –ontwikkeling.

Locatie:
- omgevingsfactoren;
- parkeermogelijkheden;
- infrastructuur;
- bereikbaarheid met eigen en openbaar vervoer;
- voorzieningen als winkels, woningen, horeca, banken en scholen;
- (bouw)ontwikkelingen met betrekking tot vergelijkbare onroerende zaken.

Onroerende zaak:
- zakelijke en andere lasten;
- bouwaard en kwaliteitsniveau;
- staat van onderhoud;
- ouderdom;
- stand en ligging;
- gebruiksmogelijkheid.

Huurwaardekapitalisatiemethode
De onderhandse verkoopwaarde is bepaald aan de hand van de bruto-markthuurwaarde van de verhuurbare vloeroppervlakten van de gebouwen en/of terreinen, verminderd met onroerende zaakgebonden zakelijke en andere, door de opdrachtgever opgegeven en/of geschatte lasten en gerelateerd aan een onder de huidige marktomstandigheden reëel geacht netto-rendement. Dit rendement stoelt op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf en is gebaseerd op onder meer dezelfde factoren zoals hierboven reeds beschreven.

Het eventuele verschil tussen de actuele huuropbrengst en de markthuurwaarde is verdisconteerd op basis van de resterende looptijd van de huurovereenkomst(en) (contante waarde).

Overdrachtsbelasting, notariskosten en kadastraal recht zijn in mindering gebracht.

Rekening is gehouden met kosten voor leegstand, waaronder huurderving, servicekosten ten laste van de eigenaar, verhuurkosten en kosten ten behoeve van marketing, publiciteit, toezicht, instandhouding, en aanpassing en/of renovatie.

Het waardebegrip dat wordt gehanteerd, is de marktwaarde. De marktwaarde representeert het geschatte bedrag waarvoor een zaak op de taxatiedatum in andere handen zou moeten overgaan tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na een behoorlijke marktanalyse waarin elk der partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang heeft gehandeld.

Bovenstaande taxatiemethoden zijn in overeenstemming met:
- RICS' Red Book, RICS Valuation - Global Standards 2017;
- de richtlijnen van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs ('de NRVT');
- International Valuation Standards 2017 (uitgegeven door The International Valuation Standards Committee (IVSC)).

De Beheerder verklaart dat sinds de datum van de taxaties zich geen materiële wijziging met betrekking tot de Objecten heeft voorgedaan.

15.4 Overige informatie

Met uitzondering van de Bewaarder staat geen van de (andere) partijen die in dit hoofdstuk zijn genoemd onder toezicht van een financiële toezichthouder.

Voor zover het Fonds daarvan op de hoogte is, zijn er geen personen die rechtstreeks of middellijk een belang in het Fonds bezitten dat krachtens Nederlands recht zou moeten worden aangemeld.

16. Belangrijke informatie

De Beheerder (Holland Immo Group Beheer BV) is verantwoordelijk voor de in het Prospectus verstrekte informatie. Daarnaast is PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs NV te Rotterdam (met statutaire zetel te Amsterdam) verantwoordelijk voor de in hoofdstuk 10 van het Prospectus verstrekte informatie. Deloitte Accountants BV te Eindhoven (met statutaire zetel te Amsterdam) heeft de inhoud en inkleding van hoofdstuk 12 van het Prospectus bepaald. PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs NV respectievelijk Deloitte Accountants BV hebben ingestemd met opname in de huidige vorm en context van hoofdstuk 10 respectievelijk 12 van het Prospectus, in welke hoofdstukken hun respectievelijke verklaringen of verslagen zijn opgenomen.

Geen van PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs NV of Deloitte Accountants BV houdt enig wezenlijk belang - of zal voorzienbaar enig wezenlijk belang houden - in het Fonds.

Na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voor zover de Beheerder bekend is, verklaart zij dat de gegevens in het Prospectus in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen. PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs NV verklaart dat, na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voor zover haar bekend, de gegevens in hoofdstuk 10 van het Prospectus waarvoor zij verantwoordelijk is, in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen.

Ter zake van de van overige derden afkomstige informatie die in het Prospectus is opgenomen, bevestigt de Beheerder dat deze informatie correct is weergegeven en dat, voor zover zij dat heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derden gepubliceerde informatie, geen feiten zijn weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

De Beheerder verleent toestemming aan financiële intermediairs voor het gebruik van het Prospectus bij hun activiteiten in de plaatsing van de Participaties in Nederland. Deze toestemming geldt voor de periode die start op het moment van uitbrengen van het Prospectus en eindigt op 28 mei 2019 of, indien eerder, op het moment dat op alle beschikbare Participaties is ingeschreven of op het moment waarop de Beheerder op haar website (www.hollandimmogroup.nl) kenbaar heeft gemaakt het aanbod in te trekken. Gedurende de voormelde periode kunnen financiële intermediairs de Participaties plaatsen. **De financiële intermediairs zijn verplicht aan potentiële beleggers informatie over de voorwaarden van de aanbieding te verstrekken. Elke financiële intermediair die het Prospectus gebruikt dient op zijn website te vermelden dat het Prospectus wordt gebruikt overeenkomstig de toestemming tot gebruik van de Beheerder en de daaraan verbonden voorwaarden.**

Op het Prospectus is slechts het Nederlandse recht van toepassing. De bijlagen I tot en met IV worden steeds geacht integraal deel uit te maken van het Prospectus. Tot het moment van deelname in het Fonds kunnen potentiële beleggers generlei recht aan het Prospectus ontlenen. Analyses en berekeningen in het Prospectus vormen geen garantie voor het door het Fonds te behalen rendement. Potentiële investeerders wordt aangeraden een Participatie zorgvuldig te beoordelen op haar risicoprofiel en deze te beschouwen als onderdeel van een totale beleggingsstrategie. De Initiatiefnemer en de Beheerder hebben zich laten adviseren door de in het Prospectus genoemde adviseurs. De verantwoordelijkheid van deze adviseurs is beperkt tot het terrein van hun expertise en tot het onderwerp van hun advies. Niemand is gemachtigd in verband met de plaatsing informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in het Prospectus zijn opgenomen. Het Prospectus houdt als zodanig geen aanbod in van enig financieel instrument of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument anders dan de aangeboden Participaties in IMMO Zorgwoningfonds 2, noch een aanbod van enig financieel instrument of uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument aan een persoon in enige jurisdictie waar dit volgens de aldaar geldende regelgeving niet geoorloofd is.

Eindhoven, 1 maart 2019, Holland Immo Group Beheer BV

Bijlage I - Fondsvoorwaarden van IMMO Zorgwoningfonds 2 (CONCEPT)

Definities

Artikel 1.

1. De volgende begrippen hebben in deze voorwaarden de hierna omschreven betekenis, tenzij uitdrukkelijk anders blijkt:
   - Accountant': de registeraccountant of Accountant-Administratieconsulent als bedoeld in artikel 2:393 lid 1 Burgerlijk Wetboek die de opdracht heeft de door de Beheerder opgemaakte jaarrekening van het Fonds te onderzoeken;
   - • 'Beheerder': Holland Immo Group Beheer BV, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Eindhoven en kantoorhoudende te (5657 DD) Eindhoven, Flight Forum 154;
   - 'Bewaarder': TCS Depositary BV, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te (3953 ME) Maarsbergen, Woudenbergseweg 13;
   - 'Bruto-huurontvangsten': alle gefactureerde ontvangsten voor het gebruik van de Objecten, exclusief aan de huurder doorbelaste servicekosten, BTW, ontvangen bedragen voor afkoop van huurcontracten en huurgaranties;
   - 'Emissiekosten': drie procent (3%) van de Uitgifteprijs, vermenigvuldigd met het aantal toegekende en uit te geven Participaties;
   - 'Exploitatiekosten': uitgaven direct verbonden met, en toewijsbaar aan de verkrijging van Brutohuurontvangsten uit de Objecten, zoals uitgaven voor onderhoud, premies voor verzekeringen, zakelijke lasten, uitgaven voor technisch, administratief en commercieel vastgoedbeheer;
   - 'Exploitatieresultaat': de Bruto-huurontvangsten, vermeerderd met renteontvangsten op de liquiditeitsreserve en verminderd met de uitgaven aan Exploitatiekosten, Fondskosten en Rentekosten;
   - 'Fonds': het fonds voor gemene rekening als bedoeld in artikel 2, die het Fondsvermogen vormt;
   - 'Fondsactiva': de goederen waarvan de Stichting de juridische eigendom houdt of de rechthebbende is, zulks voor rekening en risico van de Participanten;
   - 'Fondskosten': uitgaven die worden gedaan om het Fonds te exploiteren en die niet rechtstreeks aan de exploitatie van de Objecten zijn toe te rekenen, inclusief de jaarlijkse uitgaven voor externe hertaxatie van de Objecten;
   - 'Fondspassiva': de verplichtingen die de Stichting op diens naam, al dan niet daartoe vertegenwoordigd door de Beheerder, aangaat voor rekening en risico van de Participanten;
   - 'Fondsvermogen': de gezamenlijke Fondsactiva en Fondspassiva;
   - 'Fondsvoorwaarden': deze fondsvoorwaarden van IMMO Zorgwoningfonds 2;
   - 'Geprognosticeerde Rendement': de prognose van het gemiddeld "Exploitatierendement" (zoals gedefinieerd in hoofdstuk 4 van het Prospectus) van 6,8% op jaarbasis van het Fonds, zoals weergegeven in hoofdstuk 9.2 van het Prospectus;
   - 'Hypothecaire Financiering': de hypothecaire financiering waarmee de Objecten (voor een deel) worden gefinancierd, zoals beschreven in hoofdstuk 8 van het Prospectus;
   - 'Inkoopprijs': het bedrag waartegen één (1) Participatie in het kader van een Overdracht wordt ingekocht door het Fonds die gelijk is aan de Uitgifteprijs voor uitgifte van één (1) Participatie in het kader van een Overdracht (zoals bepaald in artikel 5 lid 9);
   - 'Objecten': (de rechten op) het vastgoed als beschreven in hoofdstuk 6 van het Prospectus;
   - 'Overdracht': de inkoop van een of meerdere Participaties ten laste van het Fondsvermogen tegen gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van een gelijk aantal Participaties;
   - 'Overwinst': de "Overwinst" zoals gedefinieerd in hoofdstuk 4 van het Prospectus. Voor de toepassing van de Fondsvoorwaarden wordt de Overwinst geacht nooit minder te bedragen dan EUR 0,00 (nul euro);
   - 'Participant': de natuurlijke persoon, rechtspersoon of fiscaal niet-transparante personenvennootschap of een fiscaal niet-transparant fonds voor gemene rekening, die een of meer Participaties houdt (of die daaraan voorafgaand Participaties toegekend heeft gekregen als beschreven in hoofdstuk 13 van het Prospectus);
   - 'Participatie': het recht van deelname aan het Fonds, dat een (niet nominale) vordering op de Stichting vormt ter grootte van het Fondsvermogen gedeeld door het totaal aantal uitgegeven en uitstaande Participaties, en waaraan de zeggenschapsrechten als bepaald in de Fondsvoorwaarden zijn verbonden. Bedoelde (niet nominale) vordering op de Stichting is uitsluitend opeisbaar in verband met het bepaalde in artikel 25 lid 4;
   - 'Prospectus': het prospectus van het Fonds als bedoeld in de Wet op het financieel toezicht;
   - 'Register': het in artikel 8 lid 1 omschreven register;
   - 'Rendement': het "Exploitatierendement" zoals gedefinieerd in hoofdstuk 4 van het Prospectus, dat het Fonds volgens de rekening en verantwoording als bedoeld in artikel 25 lid 4, laatste volzin, heeft gerealiseerd;
   - 'Rentekosten': de ter zake van de Hypothecaire Financiering verschuldigde hypotheekrente;
   - 'Resultaat': het Exploitatieresultaat na aflossing op de Hypothecaire Financiering;

- ‘Stichting’: de stichting Stichting IMMO Zorgwoningfonds 2, statutair gevestigd te Eindhoven en kantoorhoudende te (5657 DD) Eindhoven, Flight Forum 154;
- ‘Uitgifteprijs’: het bedrag waartegen één (1) Participatie wordt uitgegeven (a) op de dag waarop het Fonds wordt aangegaan zoals is bepaald in artikel 5 lid 3 of (b) in het kader van een Overdracht zoals bepaald in artikel 5 lid 9;
- ‘Vergadering’: de vergadering van Participanten;
- Wetswijziging’: elke wijziging in Nederlandse of communautaire wet- of regelgeving of het effectief van toepassing worden daarvan, waaronder mede is begrepen nadere regelgeving die is afgekondigd door bevoegde instanties zoals de Autoriteit Financiële Markten of De Nederlandsche Bank NV.

2. In het enkelvoud uitgedrukte definities omvatten tevens de meervoudsvorm en vice versa.

Rechtsvorm, naam, duur en zetel

Artikel 2.

1. Het Fonds is of beoogt te zijn een volledig transparant fonds voor gemene rekening dat niet is onderworpen aan de Nederlandse vennootschapsbelasting, inkomstenbelasting en dividendbelasting.
2. Het Fonds is een overeenkomst van eigen, bijzondere aard (pactum sui generis) tussen elke Participant afzonderlijk, de Beheerder en de Stichting, 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.
3. Het Fonds draagt de naam ‘IMMO Zorgwoningfonds 2’.
4. Het Fonds wordt met ingang van de datum waarop voor het eerst Participaties worden uitgegeven aangegaan voor onbepaalde tijd, en houdt kantoor te Eindhoven.

Doel

Artikel 3.

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.

Fondsvermogen

Artikel 4.

1. Gedurende de looptijd van het Fonds bestaat het Fondsvermogen uit gelden die tegenover de uitgifte van Participaties aan de Stichting zijn betaald, de Objecten, huurontvangsten en andere inkomsten uit de Objecten en liquiditeiten, (overige) gelden en rechten, alsmede verplichtingen - inclusief verplichtingen uit hoofde van de Hypothecaire Financiering - die voortvloeien uit (het beleggen in en exploiteren van) de Objecten.
2. Een Participant kan niet worden gedwongen meer bij te dragen aan het Fondsvermogen dan de Uitgifteprijs van zijn Participaties.

(Uitgifte, inkoop en overdracht van) Participaties

Artikel 5.

1. Participaties luiden op naam en in euro. Aan elke Participatie zijn gelijke rechten verbonden. Er worden geen bewijzen van Participaties uitgegeven.
2. Vervreemding en overdracht van Participaties kan niet plaatsvinden anders dan door middel van een Overdracht. Deze beperking op de overdracht van Participaties maakt een geldige overdracht aan een ander dan het Fonds onmogelijk en is een (goederenrechtelijk) beding als bedoeld in artikel 3:83 lid 2 Burgerlijk Wetboek.
3. Op de dag waarop het Fonds wordt aangegaan worden 6.504 Participaties uitgegeven tegen een Uitgifteprijs van elk EUR 5.000 (exclusief Emissiekosten). In totaal wordt derhalve voor EUR 32.520.000 aan Participaties uitgegeven.
4. Na de dag waarop het Fonds is aangegaan worden slechts Participaties ingekocht en uitgegeven in het kader van een Overdracht. Het is beoogd dat te allen tijde 6.504 Participaties uitstaan. De Beheerder is bevoegd om vaste of periodieke data vast te stellen waarop een Overdracht kan plaatsvinden.
5. Voor de deelname aan het Fonds op de dag waarop het Fonds wordt aangegaan dient, nadat een inschrijfformulier overeenkomstig het bepaalde in het Prospectus is ingediend, de Uitgifteprijs vermenigvuldigd met het aantal toegekende en uit te geven Participaties en vermeerderd met de Emissiekosten, uiterlijk op de door de Beheerder schriftelijk medegedeelde datum te zijn ontvangen op de bankrekening van de Stichting.
6. Een verzoek tot Overdracht dient schriftelijk te worden gericht aan de Beheerder. Een Overdracht is uitsluitend mogelijk voor zover Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk (kunnen) worden uitgegeven aan een derde die zich bij de Beheerder heeft gemeld als geïnteresseerde belegger in het Fonds (of aan een Participant die zich bij de Beheerder heeft gemeld als geïnteresseerde

voor aanvullende of extra Participaties).

7. Uitsluitend de Beheerder is bevoegd te beslissen omtrent een verzoek tot Overdracht, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 4. Een verzoek tot Overdracht kan geheel of gedeeltelijk worden geweigerd en wordt in ieder geval geweigerd indien de Overdracht naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder (a) de fiscale status van het Fonds zou (kunnen) aantasten, (b) de ordelijke liquidatie van het Fonds (na ontbinding van het Fonds) zou (kunnen) verstoren of verhinderen, (c) de belangen van de (overige) Participanten nadelig (kan) beïnvloeden of (d) (anderszins) in strijd met de Fondsvoorwaarden zou (kunnen) komen.
8. Na ontvangst van een verzoek tot Overdracht bericht de Beheerder de verzoeker zo spoedig als redelijkerwijs mogelijk omtrent het besluit als bedoeld in lid 7 onder aangeven, indien van toepassing, de datum waarop de Overdracht zal plaatsvinden.
9. De Participant die overeenkomstig het bepaalde in dit artikel in het kader van een Overdracht Participaties overdraagt aan het Fonds ontvangt binnen 14 (veertien) dagen na de dag van Overdracht van de Stichting de Inkoopprijs voor de desbetreffende Participaties. De partij als bedoeld in de laatste volzin van lid 6 waaraan de desbetreffende Participaties in het kader van de hier bedoelde Overdracht worden uitgegeven ontvangt tijdig van de Beheerder schriftelijke instructies omtrent zijn identificatie en betaling van de Uitgifteprijs voor de in dit lid bedoelde Participaties; het desbetreffende bedrag (Uitgifteprijs vermenigvuldigd met het aantal uit te geven Participaties) dient ten minste twee werkdagen voorafgaand aan de medegedeelde datum van Overdracht te zijn bijgeschreven op de aangegeven bankrekening van de Stichting. Met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 7.8.2 van het Prospectus en deze Fondsvoorwaarden worden de Inkoopprijs en de Uitgifteprijs door de Beheerder vastgesteld. Behoudens grove nalatigheid of opzet van de Beheerder bij de vaststelling van de Inkoopprijs en de Uitgifteprijs worden (voormalige) Participanten niet gecompenseerd voor onjuiste berekening daarvan. De Participant als bedoeld in de eerste volzin van dit lid is aansprakelijk voor eventuele belastingen die in verband met de Overdracht ten laste van het Fondsvermogen mochten komen.
10. Participanten hebben geen recht van voorkeur met betrekking tot de in het kader van een Overdracht uit te geven Participaties.
11. Participaties worden niet uitgegeven indien de Uitgifteprijs daarvoor niet aan de Stichting is betaald. De verbintenis tot betaling van de Uitgifteprijs is een verbintenis jegens (en uitsluitend jegens) de Stichting.
12. Onverminderd het bepaalde in artikel 3:259 Burgerlijk Wetboek kunnen Participaties niet worden bezwaard met een pandrecht of ander beperkt recht. De tweede volzin van lid 2 van dit artikel is van overeenkomstige toepassing.

Wijze van levering van Participaties

Artikel 6.

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 5 geschiedt de levering van Participaties bij onderhandse of notariële akte; in het geval de Beheerder of de Stichting geen partij is bij die akte dient mededeling van de levering plaats te vinden aan de Beheerder respectievelijk de Stichting.
2. Behoudens in het geval dat de Beheerder en de Stichting zelf bij bedoelde akte partij zijn, kunnen de aan de Participaties verbonden rechten eerst jegens de Beheerder respectievelijk de Stichting worden uitgeoefend nadat de akte aan de Beheerder respectievelijk de Stichting is betekend.
3. Op de uitgifte van Participaties is het bepaalde in de leden 1 en 2 van overeenkomstige toepassing.

Vermindering Fondsvermogen, inkoop en intrekking Participaties

Artikel 7.

In afwijking van het bepaalde in artikel 5 lid 4 kan de Vergadering, op voorstel van de Beheerder, besluiten tot vermindering van het Fondsvermogen door intrekking van Participaties. Intrekking van Participaties kan uitsluitend Participaties betreffen die zijn ingekocht.

Register van Participanten

Artikel 8.

1. De Beheerder houdt een Register waarin de namen en adressen - waaronder adressen voor elektronische post (e-mail) - van alle Participanten worden opgenomen, met vermelding van de datum waarop zij de Participaties hebben verkregen, het aantal van de door hen gehouden Participaties, uitkeringen die zij ten laste van het Fondsvermogen hebben ontvangen en hun bankrekeningnummer.
2. Het Register wordt regelmatig bijgehouden en ligt ten kantore van de Beheerder ter inzage van de Participanten.
3. De Beheerder verstrekt desgevraagd aan een Participant een uittreksel uit het Register met betrekking tot zijn rechten tot Participaties.
4. Het is de Beheerder toegestaan informatie uit het Register te verstrekken aan derden, waaronder de Autoriteit Financiële Markten, de belastingdienst en De Nederlandsche Bank NV, indien dat bij of krachtens de Fondsvoorwaarden, de wet of krachtens rechterlijke uitspraak is geboden.

5. Iedere Participant is verplicht aan de Beheerder onverwijld schriftelijk opgave te doen van mutaties in hun gegevens die zijn opgenomen in het Register.
6. In geval een Participant heeft nagelaten zijn (juiste) gegevens of mutaties daarin op te geven voor opname in het Register, komt dat voor risico van de Participant en is de Beheerder onherroepelijk gemachtigd namens die Participant oproepingen en mededelingen in ontvangst te nemen.

Participaties behorende tot een gemeenschap

Artikel 9.

Indien Participaties tot een gemeenschap behoren, kunnen de gezamenlijke deelgenoten zich slechts door een schriftelijk door hen daartoe aangewezen persoon in de Vergadering en tegenover de Beheerder en de Stichting doen vertegenwoordigen. De bedoelde aangewezen persoon wordt opgenomen in het Register.

Oproepingen en mededelingen

Artikel 10.

1. Oproepingen en mededelingen geschieden per elektronische post of bij (al dan niet aangetekende) brief of deurwaardersexploit. Indien het betreft oproepingen en mededelingen aan Participanten, geschieden deze aan de in het Register opgenomen adressen. Betreft het mededelingen door Participanten aan de Beheerder of Stichting dan geschieden deze aan hun kantooradres.
2. Als datum van een oproeping of mededeling geldt de datum als vermeld op de ontvangstbevestiging van de e-mail, de datum van het stempel van het bewijs van terpostbezorging van de aangetekende brief respectievelijk van verzending daarvan respectievelijk van de dag van betekening van het deurwaardersexploit.
3. Mededelingen die krachtens de wet of de Fondsvoorwaarden aan de Vergadering moeten worden gericht, kunnen geschieden door opneming in de oproepingsbrieven.

Beheerder, Stichting, Bewaarder

Artikel 11.

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 4 lid 2 wordt het Fonds voor rekening en risico van de Participanten beheerd door de Beheerder.
2. Het Fondsvermogen wordt goederenrechtelijk verkregen en ten titel van beheer gehouden door de Stichting; de Stichting houdt (op eigen naam) de juridische eigendom van alle zaken en is rechthebbende tot de vermogensrechten die tot de Fondsactiva behoren en de verplichtingen die tot de Fondspassiva behoren worden op naam van de Stichting inzake het Fonds aangegaan, dit alles - onverminderd het bepaalde in artikel 4 lid 2 - voor rekening en risico van de Participanten.
3. De Bewaarder treedt op als bewaarder van de activa van het Fonds (in de zin van artikel 4:62n Wft).
4. De Bewaarder draagt zorg voor onder andere het volgende:
   - verifiëren dat de door de Participanten betaalde Uitgifteprijs is ontvangen op een bankrekening als bedoeld in artikel 13 lid 4 onder a;
   - verifiëren dat alle gelden die behoren tot de Fondsactiva worden aangehouden op een bankrekening als bedoeld in artikel 13 lid 4 onder a;
   - monitoren van de betalingen en ontvangsten van gelden die behoren tot de Fondsactiva en de aansluiting van die betalingen en ontvangsten op de boekhouding die voor het Fonds wordt gevoerd;
   - verifiëren dat de ontvangsten als hiervoor bedoeld tijdig plaatsvinden;
   - verifiëren dat uitkeringen aan de Participanten in overeenstemming zijn met de Fondsvoorwaarden;
   - verifiëren dat de Fondsactiva op naam staan van de Stichting;
   - verifiëren dat de waardering van het Fondsvermogen plaatsvindt conform het bepaalde in de Fondsvoorwaarden en de toepasselijke wettelijke bepalingen; en

   meer in het algemeen:
   - verifiëren dat de Beheerder handelt in overeenstemming met de Fondsvoorwaarden en de toepasselijke wettelijke bepalingen en, indien dat naar het oordeel van de Bewaarder niet het geval mocht zijn, het opstarten van een zogenoemde escalatieprocedure waarin eerst overleg met de Beheerder plaatsvindt waarna, als dat overleg naar het oordeel van de Bewaarder niet leidt tot een bevredigende maatregel of oplossing, de Bewaarder de Autoriteit Financiële Markten en/of de Participanten kan informeren.

   Het bepaalde in dit lid 4 is een beknopte weergave van de overeenkomst inzake bewaring die de Beheerder en het Fonds mede ten behoeve van de Participanten met de Bewaarder zijn aangegaan. Aan het bepaalde in dit lid kunnen dan ook geen rechten worden ontleend en uitsluitend het bepaalde in bedoelde overeenkomst inzake bewaring is bindend. De Bewaarder is geen partij bij de Fondsvoorwaarden.
5. In de overeenkomst inzake bewaring als bedoeld in het voorgaande lid is (mede ten behoeve van de Participanten) een beding

opgenomen op grond waarvan de Bewaarder aansprakelijk is jegens het Fonds en de Participanten, indien de Bewaarder zijn verplichtingen uit hoofde van de AIFMD-richtlijn (2011/61/EU) met opzet of door nalatigheid niet naar behoren nakomt. Verder is een beding in de overeenkomst inzake bewaring opgenomen dat het Fonds de Bewaarder vrijwaart van schade die de Bewaarder lijdt in verband met zijn optreden als - of in zijn hoedanigheid van - Bewaarder voor het Fonds, voor zover die schade niet is veroorzaakt doordat de Bewaarder zijn verplichtingen uit hoofde van de AIFMD-richtlijn met opzet of door nalatigheid niet naar behoren nakomt.

6. Ieder van de Beheerder en de Stichting handelt in de uitoefening van hun respectievelijke functies in het belang van de Participanten.
7. De Beheerder behandelt de Participanten onder vergelijkbare omstandigheden op gelijke wijze.
8. Zowel de Beheerder als de Stichting is verplicht aan de Participanten, hun vertegenwoordigers en rechtsopvolgers inzage te geven in stukken met betrekking tot het Fonds waarover zij beschikken, voor zover zulks nodig is voor de administratieve afwikkeling van de zaken van Participanten.
9. Van een verzoek aan de Autoriteit Financiële Markten ingevolge artikel 1:104 lid 1 onder a Wet op het financieel toezicht tot intrekking van de aan de Beheerder verleende vergunning zal de Beheerder schriftelijk mededeling doen aan de Participanten.
10. Met het aanvaarden van de Fondsvoorwaarden kan de Beheerder niet geacht worden zich tot exclusiviteit jegens het Fonds te hebben verbonden. Het staat de Beheerder vrij om, onverminderd de beperkingen bij of krachtens de Wet op het financieel toezicht, op te treden als beheerder voor andere beleggingsinstellingen.
11. Het is de Stichting niet toegestaan actief te zijn anders dan als entiteit die de juridische eigendom van de activa van het Fonds houdt in de zin van artikel 4:37j lid 1 Wet op het financieel toezicht.
12. De Stichting is jegens het Fonds en de Participanten volgens het Nederlands recht aansprakelijk voor door hen geleden schade voor zover die schade het gevolg is van de opzet of grove schuld van de Stichting.

Vertegenwoordiging

Artikel 12.

1. Behoudens een door de Participant verleende volmacht als bedoeld in artikel 17 lid 5 is de Beheerder noch de Stichting bevoegd om (een of meerdere van) de Participanten te vertegenwoordigen.
2. Onverminderd het bepaalde in artikel 13 is de Beheerder bevoegd om de Stichting te vertegenwoordigen bij het aangaan van verplichtingen ten laste van en verbintenissen met betrekking tot het Fondsvermogen alsmede te beschikken over het Fondsvermogen, waaronder mede begrepen is het (doen) verrichten van (girale) betalingen ten laste van het Fondsvermogen. De Beheerder treedt in die gevallen uitsluitend op namens de Stichting inzake het Fonds.

Beheer en beschikking, juridische eigendom Fondsvermogen

Artikel 13.

1. Onverminderd het bepaalde in dit artikel en met inachtneming van het bepaalde in artikel 12 wordt onder het beheer als bedoeld in artikel 11 lid 1 uitdrukkelijk mede verstaan het verrichten van beheers- en beschikkingshandelingen met betrekking tot het Fondsvermogen.
2. De (uitvoering van de) volgende besluiten van de Beheerder respectievelijk de Stichting behoeven de goedkeuring van de Vergadering dan wel zijn onderworpen aan de volgende formaliteiten:
    a. de hiernavolgende besluiten van de Beheerder behoeven de goedkeuring van de Vergadering:
        (i) tot verkoop en levering van de Objecten;
        (ii) tot het bezwaren van goederen die behoren tot het Fondsvermogen, tenzij het betreft het vestigen van een recht van hypotheek op de Objecten in verband met de Hypothecaire Financiering of het oversluiten van de Hypothecaire Financiering als bedoeld in lid 3 onder a;
        (iii) tot het aangaan van een of meerdere leningen ten laste van het Fondsvermogen (als inlener) indien en zodra (daardoor) het bedrag van die leningen € 25.000 of meer zou bedragen, tenzij het betreft de Hypothecaire Financiering of het oversluiten van de Hypothecaire Financiering als bedoeld in lid 3 onder a;
        (iv) tot het ter leen verstrekken van gelden indien en zodra (daardoor) het bedrag van de hier bedoelde ter leen verstrekte gelden € 25.000 of meer zou bedragen;
        (v) tot het verlenen van doorlopende bevoegdheid de Beheerder te vertegenwoordigen;
        (vi) tot wijziging van voorwaarden die zijn opgenomen in het Prospectus en die niet voortvloeien uit de Fondsvoorwaarden of de statuten van de Stichting;
        (vii) tot het aangaan van een overeenkomst of verplichting in geval van een potentieel belangenconflict als bedoeld in hoofdstuk 7.14 van het Prospectus;
    b. de hiernavolgende besluiten van de Stichting behoeven de goedkeuring van de Vergadering:

(i) tot ontbinding van de Stichting, anders dan nadat het Fonds is ontbonden en het Fondsvermogen is vereffend;
(ii) juridische fusie of juridische splitsing van de Stichting;
(iii) tot wijziging van de statuten van de Stichting; en
(iv) het aanvragen van faillissement of surséance van betaling van de Stichting.

Het ontbreken van de goedkeuring zoals bedoeld onder a. of b. van dit lid tast de gebondenheid jegens enige derde niet aan.

3. Tot de taken van de Beheerder behoren onder meer voorts:
   a. het (voorbereiden en) sluiten van overeenkomsten ter zake de Hypothecaire Financiering alsmede (het voorbereiden van) het wijzigen en/of het oversluiten van de Hypothecaire Financiering, waaronder mede begrepen het vestigen van het recht van hypotheek op de Objecten in verband met (het wijzigen en/of oversluiten van) de Hypothecaire Financiering;
   b. het voorbereiden van overeenkomsten ter zake de beschikking over de Objecten (anders dan bedoeld onder a van dit lid 3) met inachtneming van lid 2;
   c. het (voorbereiden en) sluiten van huurovereenkomsten;
   d. het administreren en invorderen van huurpenningen ter zake van de huurovereenkomsten met inachtneming van lid 4 onder a;
   e. het verrichten van het dagelijks beheer over het Fonds(vermogen), waaronder begrepen het verrichten van rechtshandelingen en het aangaan van verplichtingen met inachtneming van lid 2;
   f. het instellen van en voeren van verweer in gerechtelijke procedures en het treffen van schikkingen met betrekking tot het Fondsvermogen;
   g. het zorgdragen voor de financiële verslaglegging met betrekking tot het Fonds(vermogen) en publicatie daarvan als bepaald in de Fondsvoorwaarden en de Wet op het financieel toezicht en het, met inachtneming van het bepaalde in artikel 22 leden 7 en 8, besluiten omtrent het doen van uitkeringen aan de Participanten;
   h. het verzorgen van alle administratieve en secretariaatswerkzaamheden met betrekking tot het Fonds, waaronder het op zodanige wijze administreren van de toestand van het Fondsvermogen en van alles betreffende de werkzaamheden met betrekking tot het Fonds, alsook de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen die het Fondsvermogen vormen kunnen worden gekend;
   i. het regelmatig verstrekken aan de Participanten, de Stichting en de Bewaarder van informatie over de gang van zaken bij het Fonds; en
   j. het onderhouden van contacten met de Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank NV.

   Binnen de grenzen die de Wet op het financieel toezicht daaraan stelt is het de Beheerder toegestaan een of meerdere van zijn taken uit te besteden aan een derde. De kosten voor uitbestede werkzaamheden komen voor rekening van de Beheerder.
4. Tot de taken van de Stichting behoren onder meer:
   a. het op eigen naam openen en aanhouden van een of meerdere geldrekeningen ten behoeve van het Fonds(vermogen) waarop alle ten gunste van het Fondsvermogen (te) ontvangen bedragen worden gestort en aangehouden en, onverminderd het bepaalde in artikel 12 lid 2, deze gelden overmaken en uitkeren op aanwijzing van de Beheerder;
   b. het op eigen naam goederenrechtelijk verkrijgen en ten titel van beheer houden van het Fondsvermogen,

   en voorts zal de Stichting:
   c. aan de Beheerder alle informatie en documentatie verstrekken die deze nodig heeft voor de uitoefening van zijn functie; en
   d. op aanwijzing van de Beheerder (meewerken aan het) beschikken over het Fondsvermogen en (meewerken aan het) verrichten van (rechts)handelingen met betrekking tot het Fonds en het Fondsvermogen.
5. Voor aangelegenheden betreffende het Fonds(vermogen) die in de Fondsvoorwaarden niet aan de Beheerder of de Stichting zijn opgedragen, overleggen de Beheerder en de Stichting.
6. De Stichting mag slechts met medewerking van de Beheerder over het Fondsvermogen beschikken.
7. Rechtshandelingen met betrekking tot het Fondsvermogen worden door de Beheerder uitsluitend verricht 'namens de Stichting inzake het Fonds'.

Vergaderingen

Artikel 14.

1. De jaarlijkse Vergadering wordt binnen zes (6) maanden na afloop van het boekjaar gehouden.
2. De agenda voor de jaarlijkse Vergadering bevat in ieder geval de volgende onderwerpen:
   a. de behandeling van het schriftelijke jaarverslag van de Beheerder omtrent de zaken van het Fonds en het gevoerde

beheer;

b. de vaststelling van de jaarrekening van het Fonds; en

c. verlening van decharge aan de Beheerder voor het beheer over het afgelopen boekjaar.

In de jaarlijkse Vergadering wordt voorts behandeld hetgeen met inachtneming van artikel 15 leden 2 en 3 verder op de agenda is geplaatst.

3. Een Vergadering wordt bijeengeroepen zo dikwijls de Beheerder het wenselijk acht. Bovendien zal een Vergadering worden bijeengeroepen, zodra (a) een of meer Participanten die, al dan niet gezamenlijk, ten minste één tiende (1/10e) van alle uitstaande Participaties houden of (b) de Stichting of de Bewaarder, dit onder mededeling van de te behandelen onderwerpen, aan de Beheerder verzoeken, (c) sprake is van een potentieel belangenconflict als bedoeld in hoofdstuk 7.14 van het Prospectus en (d) in de gevallen als bedoeld in artikel 19 leden 7 en 8.

Plaats van de Vergadering en oproeping

Artikel 15.

1. De Vergaderingen worden gehouden in de gemeente waar het Fonds kantoor houdt of ter plaatse als door de Beheerder is bepaald en medegedeeld.
2. Participanten, de Stichting en de Bewaarder worden tot de Vergadering opgeroepen door de Beheerder. Indien in het geval als bedoeld in de tweede volzin van artikel 14 lid 3, de Beheerder niet de Vergadering zodanig bijeenroept dat zij binnen vier weken na het verzoek wordt gehouden, is ieder van de verzoekers zelf tot bijeenroeping bevoegd, met inachtneming van het daaromtrent in de Fondsvoorwaarden bepaalde en onder de gehoudenheid (ook) de Beheerder, de Stichting en de Bewaarder op te roepen. Bij de oproeping worden de te behandelen onderwerpen steeds vermeld.
3. De oproeping geschiedt niet later dan op de vijftiende (15e) dag voor die van de Vergadering. Was die termijn korter of heeft de oproeping niet plaatsgehad, dan kunnen geen geldige besluiten worden genomen, tenzij het besluit met algemene stemmen wordt genomen in een Vergadering waarin alle uitstaande Participaties vertegenwoordigd zijn. Ten aanzien van onderwerpen die niet in de oproepingsbrief of in een aanvullende oproepingsbrief met inachtneming van de voor oproeping gestelde termijn zijn aangekondigd, vindt het bepaalde in de vorige zin overeenkomstige toepassing.

Leiding van de Vergadering en notulen

Artikel 16.

1. De Beheerder zit de Vergadering voor. Bij afwezigheid van de Beheerder zit de Stichting de Vergadering voor. Bij afwezigheid van de Beheerder en de Stichting wijst de Vergadering de voorzitter aan. Tot dat moment wordt de Vergadering voorgezeten door de oudste aanwezige Participant (waarbij, voor Participanten die geen natuurlijke persoon zijn, de leeftijd van de oudste directeur of bestuurder daarvan in acht wordt genomen). De voorzitter wijst de secretaris aan.
2. Tenzij van het ter Vergadering verhandelde een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, worden daarvan notulen gehouden. Notulen worden vastgesteld en ten blijke daarvan getekend door de voorzitter en de secretaris van de desbetreffende Vergadering dan wel vastgesteld door een volgende Vergadering; in het laatste geval worden zij ten blijke van vaststelling door de voorzitter en de secretaris van die volgende Vergadering ondertekend. Van ter Vergadering genomen besluiten blijkt uit een door de voorzitter en de secretaris getekende besluitenlijst. Een zodanige besluitenlijst wordt bij het notulenregister bewaard.
3. De voorzitter van de Vergadering kan te allen tijde opdracht geven tot het opmaken van een notarieel proces-verbaal waarvan de kosten ten laste komen van het Fondsvermogen.
4. De voorzitter van de desbetreffende Vergadering is bevoegd andere personen dan Participanten (en hun vertegenwoordigers), de Stichting en de Bewaarder tot de Vergadering toe te laten.

Stemrecht, toegang tot Vergadering

Artikel 17.

1. In de Vergadering geeft elke Participatie recht op het uitbrengen van één stem. Blanco stemmen en ongeldige stemmen worden als niet uitgebracht aangemerkt.
2. Besluiten worden genomen bij volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen, tenzij uitdrukkelijk een grotere meerderheid wordt voorgeschreven. Besluiten van de Vergadering zijn bindend voor alle Participanten, de Beheerder en de Stichting.
3. De voorzitter bepaalt de wijze van stemming, met dien verstande dat, indien een van de stemgerechtigde aanwezigen dit verlangt, stemming over het aanwijzen van de voorzitter als bedoeld in artikel 16 lid 1 en stemming over de benoeming, schorsing en ontslag van de Beheerder of de Stichting bij gesloten ongetekende briefjes geschiedt.
4. Bij staking van stemmen is het voorstel verworpen.
5. Participanten kunnen zich ter Vergadering door een schriftelijk gevolmachtigde doen vertegenwoordigen.
6. Onverminderd het bepaalde in artikel 16 lid 4 wordt toegang tot de Vergadering verleend op vertoon van een geldig

identiteitsbewijs, nadat registratie van de (vertegenwoordigde) Participant is vastgesteld aan de hand van het Register.

7. De Stichting en de Bewaarder zijn bevoegd de Vergadering bij te wonen en daarin het woord te voeren. Indien de Beheerder de Vergadering niet voorzit, is de Beheerder bevoegd de Vergadering bij te wonen en daarin het woord te voeren. De Beheerder, de Stichting en de Bewaarder hebben geen stemrecht in de Vergadering.

Besluitvorming buiten Vergadering

Artikel 18.

1. Participanten kunnen alle besluiten die zij in de Vergadering kunnen nemen, buiten de Vergadering nemen mits schriftelijk, telegrafisch, per telex, per telecopier of middels een (ander) elektronisch telecommunicatiemiddel genomen. De Beheerder wordt in de gelegenheid gesteld over het voorstel advies uit te brengen. Degenen die buiten de Vergadering een besluit hebben genomen, doen van het aldus genomen besluit onverwijld en schriftelijk mededeling aan de Beheerder.
2. Van een besluit, als bedoeld in lid 1, maakt de Beheerder in het notulenregister van de Vergadering melding; die vermelding wordt in de eerstvolgende Vergadering door de voorzitter van die Vergadering voorgelezen. Bovendien worden de bescheiden waaruit van het nemen van een zodanig besluit blijkt, bij het notulenregister van de Vergadering bewaard, en wordt, zodra het besluit is uitgevoerd, daarvan mededeling gedaan aan degenen die het besluit hebben genomen.

Schorsing, ontslag en vervanging Beheerder, Stichting

Artikel 19.

1. De Vergadering kan de Beheerder respectievelijk de Stichting te allen tijde schorsen en ontslaan.
2. De Vergadering kan een besluit tot schorsing of ontslag van de Beheerder of de Stichting slechts nemen met een meerderheid van ten minste twee derde (2/3e) van de uitgebrachte stemmen, waarbij die meerderheid meer dan de helft (1/2e) van het aantal uitstaande Participaties vertegenwoordigt. In geval van een besluit tot schorsing of ontslag, besluit die Vergadering omtrent een (in geval van schorsing: tijdelijke, voor de duur van de schorsing) vervanger.
3. Indien de Vergadering de Beheerder of de Stichting heeft geschorst, dient de Vergadering binnen 3 (drie) maanden na ingang van de schorsing te besluiten hetzij tot ontslag hetzij tot opheffing of handhaving van de schorsing; bij gebreke daarvan vervalt de schorsing.
4. Een besluit tot handhaving van de schorsing kan slechts eenmaal worden genomen en de schorsing kan daarbij ten hoogste worden gehandhaafd voor 3 (drie) maanden, ingaande op de dag waarop de Vergadering het besluit tot handhaving heeft genomen. Indien de Vergadering niet binnen de voor de handhaving bepaalde termijn tot ontslag of tot handhaving van de schorsing heeft besloten, vervalt de schorsing. De geschorste Beheerder of Stichting wordt in de gelegenheid gesteld zich in de Vergadering te verantwoorden en zich daarbij door een raadsman te doen bijstaan.
5. Gedurende de schorsing van de Beheerder of de Stichting blijven de bepalingen van de Fondsvoorwaarden jegens de Beheerder respectievelijk de Stichting buiten toepassing.
6. In afwijking van het bepaalde in lid 5 is de Beheerder respectievelijk de Stichting gedurende een schorsing verplicht:
    a. zich te onthouden van handelingen die kunnen leiden tot schade voor het Fonds;
    b. op verzoek van de (vervangende) Stichting respectievelijk (vervangende) Beheerder (rechts)handelingen te verrichten die noodzakelijk zijn ter voorkoming van schade voor het Fonds; en
    c. de (vervangende) Stichting respectievelijk (vervangende) Beheerder inzage te verlenen in de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers met betrekking tot het Fonds(vermogen) - die de geschorste Beheerder of Stichting onder zich houdt - en/of hun daarvan kopieën te verstrekken.
7. Indien de Beheerder en/of de Stichting verzoekt te worden ontslagen wordt een Vergadering bijeen geroepen die binnen een termijn van vier (4) weken wordt gehouden, in welke Vergadering wordt besloten omtrent een vervanger.
8. In geval van:
    a. ontbinding van de Beheerder respectievelijk de Stichting;
    b. aanvraag van surséance van betaling of faillissement door de Beheerder respectievelijk de Stichting;
    c. faillietverklaring van de Beheerder respectievelijk de Stichting;
    d. de Beheerder respectievelijk de Stichting een regeling met al haar crediteuren treft; of
    e. de Beheerder respectievelijk de Stichting het recht verliest om naar Nederlands recht geheel zelfstandig beschikkingshandelingen te verrichten,

    is de Beheerder respectievelijk de Stichting van rechtswege ontslagen en wordt door de Stichting respectievelijk de Beheerder een Vergadering bijeengeroepen die binnen een termijn van vier (4) weken wordt gehouden waarin wordt besloten omtrent een vervanger.
9. Ontslag van de Beheerder of de Stichting heeft tot gevolg dat de bepalingen van de Fondsvoorwaarden jegens de Beheerder respectievelijk de Stichting worden beëindigd per de datum waarop het ontslag ingaat. Het bepaalde in lid 6 is van

overeenkomstige toepassing.

10. In geval van ontslag van de Stichting is de Stichting, onverminderd het bepaalde in lid 9 juncto lid 6, onvoorwaardelijk gehouden het Fondsvermogen onverwijld over te dragen aan de daartoe door de (vervangende) Beheerder aangewezen partij.
11. Onverminderd het bepaalde in lid 9 juncto lid 6 is de ontslagen Beheerder of Stichting gehouden om de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers met betrekking tot het Fonds(vermogen) die deze onder zich houdt af te geven aan diens vervanger en overigens, op verzoek van bedoelde vervanger, alle medewerking te verlenen die noodzakelijk is voor een deugdelijke overdracht van de functie van de Beheerder respectievelijk de Stichting.
12. Indien de Beheerder of de Stichting is ontslagen en de Vergadering niet heeft besloten omtrent een vervanger, wijst de Stichting respectievelijk de Beheerder een tijdelijke vervanger aan die als zodanig zal functioneren totdat de Vergadering een vervanger heeft benoemd.

Boekjaar, jaarrekening, halfjaarcijfers, kwartaalcijfers

Artikel 20.

1. Het boekjaar van het Fonds is gelijk aan het kalenderjaar.
2. Jaarlijks binnen zes (6) maanden na afloop van elk boekjaar maakt de Beheerder een jaarrekening van het Fonds op. De jaarrekening gaat vergezeld van het jaarverslag, tenzij artikel 2:391 Burgerlijk Wetboek niet voor het Fonds geldt, en van de in artikel 2:392 lid 1 Burgerlijk Wetboek bedoelde overige gegevens (waaronder de verklaring van de Accountant) voor zover het in dat lid bepaalde op het Fonds van toepassing is.
3. Binnen negen (9) weken na afloop van de eerste helft van elk boekjaar worden de halfjaarcijfers opgemaakt.
4. Op het opmaken van de jaarrekening, het jaarverslag en de halfjaarcijfers is het bepaalde in titel 9 van Boek 2 Burgerlijk Wetboek van overeenkomstige toepassing.
5. De Beheerder zorgt dat de opgemaakte jaarrekening, het jaarverslag en de in lid 2 bedoelde overige gegevens vanaf de dag van de oproeping tot de jaarlijkse Vergadering waarin deze worden behandeld zijn gepubliceerd op de website van de Beheerder.
6. De jaarrekening van het Fonds wordt vastgesteld door de Vergadering.
7. Indien de jaarrekening gewijzigd wordt vastgesteld, wordt de gewijzigde jaarrekening gepubliceerd op de website van de Beheerder.
8. Binnen de termijn van negen (9) weken als bedoeld in lid 3 publiceert de Beheerder de halfjaarcijfers op zijn website.
9. Binnen vier (4) weken na afloop van elk kalenderkwartaal stelt de Beheerder financiële overzichten betreffende het Fonds(vermogen), alsmede een verslag omtrent de gang van zaken bij het Fonds op en zendt deze ter kennisname aan de Participanten.

Accountant

Artikel 21.

1. De Beheerder zal aan de Accountant de opdracht verlenen om de door de Beheerder opgemaakte jaarrekening van het Fonds te onderzoeken overeenkomstig het bepaalde in 2:393 lid 3 Burgerlijk Wetboek. De Accountant brengt omtrent zijn onderzoek verslag uit aan de Beheerder en geeft de uitslag van zijn onderzoek in een verklaring weer.
2. De Beheerder kan aan de Accountant of aan een andere accountant op kosten van het Fonds opdrachten verstrekken.

(Kosten)vergoedingen Beheerder, Stichting en Bewaarder, Resultaat, verlies, uitkeringen

Artikel 22.

1. De Beheerder heeft uit hoofde van zijn werkzaamheden voor het Fonds recht op een vergoeding bestaande uit de volgende componenten:
    a. 0,1% van de Bruto-huurontvangsten voor het algemene beheer van het Fonds;
    b. 3,0% (te vermeerderen met BTW) van de Bruto-huurontvangsten voor het vastgoedbeheer alsmede voor de overige (asset) managementactiviteiten; en
    c. 20% van de Overwinst, of zoveel minder als bepaald in lid 3.
2. De vergoedingen als bedoeld onder a en b in lid 1 zijn telkens per kalenderkwartaal bij vooruitbetaling opeisbaar, voor het eerst op de dag waarop de Fondsvoorwaarden van kracht worden en wel te berekenen over het aantal dagen dat op die dag in het lopende kalenderkwartaal resteert (op basis van een jaar van 360 dagen). Het eventueel in enig kalenderkwartaal te veel aan de Beheerder betaalde vergoedingen als hier bedoeld wordt verrekend met de verschuldigde vergoedingen over het eerst daaropvolgende kalenderkwartaal. Op de dag van beëindiging van het Fonds wordt (eveneens op basis van een jaar van 360 dagen, overeenkomstig de wijze als bepaald in de eerste volzin van dit lid) het te veel aan betaalde vergoedingen als bedoeld in lid 1 onder a en b door de Beheerder gerestitueerd.
3. 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.

4. In verband met de werkzaamheden van de Stichting voor het Fonds heeft iedere bestuurder van de Stichting recht op een vaste vergoeding van € 1.000 per 12 maanden (tenzij er één bestuurder is benoemd in welk geval de vergoeding € 2.000 per twaalf maanden bedraagt). De vergoedingen worden uitgekeerd per 30 december van elk jaar of op de datum waarop het Fonds eindigt. Deze vergoedingen zijn (voor zover van toepassing) exclusief omzetbelasting.
5. De Beheerder is met de Bewaarder een vergoeding voor de werkzaamheden van de Bewaarder overeengekomen van € 9.075 per jaar (inclusief BTW), ieder jaar bij vooruitbetaling verschuldigd. Deze vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van het consumentenprijsindexcijfer (CPI). Indien blijkt dat de Bewaarder meer tijd moet besteden aan de bewaarneming dan is geschat en de Bewaarder daarvoor een extra vergoeding in rekening wil brengen, dient de Bewaarder daarover met de Beheerder vroegtijdig te overleggen. De hier bedoelde vergoedingen worden, voor zover van toepassing, vermeerderd met omzetbelasting (BTW) en komen ten laste van het Fondsvermogen.
6. Onverminderd het bepaalde in het slot van artikel 13 lid 3 omtrent de kosten van uitbesteding door de Beheerder, komen alle overige kosten verband houdende met het beheer en de bewaring van het Fondsvermogen (waaronder kosten van de Accountant of andere accountants, adviseurs, advocaten, banken, dienstverleners in het kader van de exploitatie en de vervreemding van de Objecten en taxateurs) voor rekening van het Fonds. Alle (kosten)vergoedingen worden door het Fonds aan de Beheerder, de Stichting en de Bewaarder voldaan zonder dat daarbij enig beroep op korting en/of verrekening kan worden gedaan. Van de door de Stichting en de Bewaarder gemaakte kosten zenden zij aan de Beheerder een schriftelijk overzicht.
7. 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, 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.
8. 8. De Beheerder is bevoegd te besluiten een gedeelte van het positieve Resultaat over enig boekjaar, indien dat naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder noodzakelijk of wenselijk is in verband met de solvabiliteit of liquiditeit van het Fonds, toe te voegen aan de liquiditeitsreserve van het Fonds.
9. 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.
10. Het bepaalde in dit artikel laat onverlet de gerechtigdheid van Holland Immo Group BV (de initiatiefnemer van het Fonds) en de Beheerder tot de vergoedingen die zijn vermeld in het Prospectus.

Aanvaarding Fondsvoorwaarden

Artikel 23.

Elke deelname aan het Fonds en verkrijging - ongeacht de titel daarvan - van een Participatie vindt plaats onder de opschortende voorwaarde van de onvoorwaardelijke aanvaarding van de Fondsvoorwaarden.

Wijziging Fondsvoorwaarden

Artikel 24.

1. Op voorstel van de Beheerder kan de Vergadering besluiten tot wijziging van de Fondsvoorwaarden. In afwijking hiervan kunnen wijzigingen van de Fondsvoorwaarden die noodzakelijk zijn om te voldoen aan het bepaalde bij of krachtens Nederlandse of communautaire wet- of regelgeving, in het bijzonder in verband met een Wetswijziging, zonder besluit van de vergadering van Participanten tot stand komen, indien dat noodzakelijk is om tijdig te voldoen aan Nederlandse of communautaire wet- of regelgeving. In een dergelijk geval is de Beheerder gehouden om bedoelde wijzigingen binnen één (1) maand na het besluit daartoe ter goedkeuring voor te leggen aan de vergadering van Participanten.
2. Elk voorstel tot wijziging van de Fondsvoorwaarden tezamen met een toelichting daarop wordt meegezonden met de oproepingsbrief als bedoeld in artikel 15, gepubliceerd op de website van de Beheerder en toegezonden aan de Autoriteit Financiële Markten. De Beheerder deelt elke aangenomen wijziging tezamen met een toelichting mee aan de Participanten, publiceert deze op zijn website en zendt deze aan de Autoriteit Financiële Markten.
3. Indien door een wijziging van de Fondsvoorwaarden rechten of zekerheden van de Participanten worden verminderd of lasten aan hen worden opgelegd, wordt die wijziging tegenover de Participanten niet ingeroepen voordat een (1) maand is verstreken na de bekendmaking van het voorstel tot wijziging van de Fondsvoorwaarden als bepaald in lid 2. Binnen bedoelde periode van een (1) maand kunnen de Participanten onder de gebruikelijke voorwaarden uit het Fonds treden.

4. Indien door een wijziging van de Fondsvoorwaarden het beleggingsbeleid wordt gewijzigd, wordt die wijziging eerst van kracht na het verstrijken van een (1) maand na de bekendmaking van het voorstel daartoe goed als bepaald in lid 2. Binnen bedoelde periode van een (1) maand kunnen de Participanten onder de gebruikelijke voorwaarden uit het Fonds treden.
5. Elke wijziging in de Fondsvoorwaarden die ingevolge dit artikel 24 tot stand komt is bindend voor iedere Participant, de Beheerder en de Stichting.

Beëindiging Fonds, vereffening Fondsvermogen

Artikel 25.

1. De Vergadering kan besluiten tot beëindiging van het Fonds. Een besluit als bedoeld in artikel 13 lid 2 onder a (i) wat tot gevolg heeft dat geen (deel) van de Objecten nog langer onderdeel vormt van het Fondsvermogen heeft, zodra dat gevolg is ingetreden, de beëindiging van het Fonds tot gevolg.
2. Indien het Fonds wordt beëindigd ingevolge lid 1 zal de Beheerder optreden als vereffenaar van het Fondsvermogen, tenzij de Vergadering een of meer andere vereffenaars benoemt.
3. Tijdens de vereffening blijven de Fondsvoorwaarden voor zover mogelijk van kracht.
4. Uit hetgeen na voldoening van alle verplichtingen die ten laste van het Fondsvermogen komen is overgebleven, wordt met inachtneming van het bepaalde in artikel 22 lid 7 uitgekeerd. De vereffenaar legt in het kader van de vereffening rekening en verantwoording af aan de Participanten.
5. Nadat het Fonds is beëindigd blijven de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers met betrekking tot het Fonds gedurende zeven jaar berusten onder degene die daartoe door de vereffenaar(s) is aangewezen.

Toepasselijk recht en geschillen

Artikel 26.

1. De Fondsvoorwaarden worden beheerst door Nederlands recht.
2. Alle geschillen die mochten ontstaan naar aanleiding van de Fondsvoorwaarden dan wel nadere overeenkomsten die daarvan het gevolg mochten zijn, worden beslecht door het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening te Den Haag of, indien het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening niet bevoegd is, overeenkomstig het Reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut.
3. Indien een geschil wordt beslecht overeenkomstig het Reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut zal:
    a. het scheidsgerecht bestaan uit drie (3) arbiters tenzij alle partijen na het ontstaan van het geschil besluiten dat het scheidsgerecht zal bestaan uit één (1) arbiter; en
    b. het scheidsgerecht beslissen naar de regelen des rechts.
4. Het voorgaande laat onverlet de bevoegdheid van de gewone rechterlijke macht ten aanzien van een kort geding en het leggen van conservatoir beslag.

Slotbepaling, eerste boekjaar

Artikel 27.

1. Het eerste boekjaar eindigt op 31 december 2019.
2. Dit artikel vervalt onmiddellijk na verloop van het eerste boekjaar.

Artikel 1
Naam en zetel

1. De Stichting draagt de naam: Stichting IMMO Zorgwoningfonds 2.
2. Zij is gevestigd te Eindhoven.

Artikel 2
Doel

De Stichting heeft ten doel: het houden van de juridische eigendom van de activa van het beleggingsfonds IMMO Zorgwoningfonds 2 (hierna te noemen: het "Fonds"), al dan niet tezamen met het bewaren en administreren van de activa van het Fonds.

Artikel 3
Vermogen

Het vermogen van de Stichting wordt gevormd door gewone baten.

Artikel 4
Bestuur

4.1 Het bestuur van de Stichting bestaat uit ten minste twee natuurlijke personen. Het aantal bestuurders wordt door het bestuur vastgesteld.

4.2 Bestuurders worden benoemd en ontslagen door Holland Immo Group Beheer B.V., statutair gevestigd te Eindhoven, kantoorhoudende te 5657 DD Eindhoven, Flight Forum 154, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 17146931. In ontstane vacatures wordt zo spoedig mogelijk voorzien, doch in ieder geval binnen één maand.

4.3 Het bestuur wijst uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester aan. Een bestuurder kan meer dan één functie bekleden.

4.4 De benoeming van een bestuurder geschiedt voor onbepaalde tijd, tenzij in het desbetreffende benoemingsbesluit een bepaalde tijd is vastgesteld.

4.5 Bij ontstentenis of belet van een bestuurder zijn de overige bestuurders met het bestuur belast. Indien één of meer bestuurders ontbreken, vormen de overgebleven bestuurders of de overgebleven bestuurder een bevoegd bestuur. Het bestuur is echter verplicht zo spoedig mogelijk in de vacature(s) te voorzien.

4.6 Een bestuurder defungeert:

a. door zijn overlijden;
b. door zijn aftreden;
c. door het verlies van het vrije beheer over zijn vermogen;
d. door zijn ontslag door de rechtbank;
e. door zijn ontslag door Holland Immo Group Beheer B.V.

Artikel 5
Taken. Bevoegdheden en bezoldiging

5.1 Het bestuur is belast met het besturen van de Stichting. Het bestuur kan als zodanig één of meer van zijn bevoegdheden, mits duidelijk omschreven, aan anderen verlenen. Degene die aldus bevoegdheden uitoefent, handelt in naam van en onder verantwoordelijkheid van het bestuur.

5.2 Het bestuur is bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding of bezwaring van registergoederen. Het is voorts bevoegd tot het aangaan van overeenkomsten waarbij de Stichting zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidstelling voor een schuld van een ander verbindt.

5.3 Een bestuurder ontvangt een vaste vergoeding voor de uitoefening van de bestuursfunctie van een duizend euro (EUR 1.000,00) per twaalf maanden. De vergoeding zal worden uitgekeerd per dertig december van een bepaald jaar of per einde van de benoemingsperiode, indien deze eindigt vóór dertig december van een bepaald jaar. Daarnaast worden kosten in de uitoefening van de bestuursfunctie aan een bestuurder vergoed, zulks tot een maximum van een duizend euro (EUR 1.000,00) per bestuurder per twaalf maanden.

Artikel 6
Besluitvorming

6.1 Bestuursvergaderingen worden gehouden zo dikwijls de voorzitter of ten minste twee van de overige bestuurders zulks wensen, doch ten minste éénmaal per kalenderjaar.

6.2 De bijeenroeping van een bestuursvergadering geschiedt door de voorzitter of een andere bestuurder en wel schriftelijk onder opgaaf van de te behandelen onderwerpen, op een termijn van ten minste zeven werkdagen, de dag van de oproeping en die van de vergadering niet meegerekend. Indien de bijeenroeping niet schriftelijk is geschied of onderwerpen aan de orde komen

die niet bij de oproeping werden vermeld, danwel de bijeenroeping is geschied op een termijn korter dan zeven werkdagen, is besluitvorming niettemin mogelijk, mits ter vergadering alle in functie zijnde bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

6.3 Bestuursvergaderingen worden gehouden ter plaatse te bepalen door degene die de vergadering bijeenroept.

6.4 Toegang tot de vergaderingen hebben de bestuurders, alsmede zij die door de ter vergadering aanwezige bestuurders worden toegelaten. Een bestuurder kan zich door een schriftelijk door hem daartoe gevolmachtigd medebestuurder ter vergadering doen vertegenwoordigen.

6.5 Iedere bestuurder heeft één stem.
Voor zover deze statuten geen grotere meerderheid voorschrijven worden alle bestuursbesluiten genomen met volstrekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen worden beschouwd als niet te zijn uitgebracht.
Staken de stemmen bij benoeming van personen dan beslist het lot; staken de stemmen bij een andere stemming, dan is het voorstel verworpen.

6.6 Alle stemmingen geschieden mondeling, tenzij een bestuurder schriftelijke stemming verlangt.

6.7 De vergaderingen worden geleid door de voorzitter. Bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.

6.7 Van het verhandelde in de vergadering worden door de secretaris of door een door deze onder zijn verantwoordelijkheid en met instemming van het bestuur aangewezen persoon notulen opgemaakt. De notulen worden vastgesteld door het bestuur en ten blijke daarvan door de voorzitter en secretaris van de desbetreffende vergadering ondertekend. De vastgestelde notulen zijn ter inzage voor alle bestuurders. Afschriften worden aan hen kosteloos verstrekt.

6.9 Het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten nemen, mits alle bestuurders zich schriftelijk, telegrafisch of per telecopier omtrent het desbetreffende voorstel hebben uitgesproken. Van een besluit buiten vergadering wordt onder bijvoeging van de ingekomen antwoorden door de secretaris een relaas opgemaakt, dat na medeondertekening door de voorzitter bij de notulen wordt gevoegd.

6.10 In alle geschillen omtrent stemmingen niet bij de statuten voorzien, beslist de voorzitter.

Artikel 7

Vertegenwoordiging

7.1 De Stichting wordt vertegenwoordigd door het bestuur. Voorts kan de Stichting worden vertegenwoordigd door twee tezamen handelende bestuurders.

7.2 Daarnaast kan, onder verwijzing naar artikel 2:292 lid 4 van het Burgerlijk Wetboek, de Stichting vertegenwoordigd worden door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Holland Immo Group Beheer B.V., statutair gevestigd te Eindhoven, feitelijk te 5657 DD Eindhoven, Flight Forum 154, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 17146931, om IMMO Zorgwoningfonds 2 aan te gaan, een transparant fonds voor gemene rekening waarbij de Stichting als partij optreedt op wiens naam alle activa en passiva van bedoeld fonds staan (het “Fonds”) en om namens de Stichting, in voormelde hoedanigheid, een of meer bankrekeningen te openen, hypothecaire leningen aan te gaan en hypothecaire zekerheid op de vaste activa van bedoeld fonds en pandrechten en andere zekerheden te vestigen en te aanvaarden, transactiedocumentatie te ondertekenen, waaronder mede begrepen notariële akten, notary letter(s) en voorts om alle overige relevante documenten en overeenkomsten in het kader van vorenbedoelde rechtshandelingen aan te gaan en te ondertekenen, en alle rechtshandelingen te verrichten die noodzakelijk of wenselijk zijn in verband met het voorgaande, in de ruimste zin van het woord. Holland Immo Group Beheer B.V. heeft de macht van substitutie en is voorts bevoegd de Stichting op grond van het vorenstaande te vertegenwoordigen indien deze (mede) optreedt namens zichzelf en/of een of meer anderen die betrokken zijn bij de hiervoor bedoelde rechtshandelingen.

7.3 Het bestuur kan besluiten tot het verlenen van volmacht aan één of meer bestuurders alsook aan derden, om de Stichting binnen de grenzen van die volmacht te vertegenwoordigen. Het bestuur kan voorts besluiten aan gevolmachtigden een titel te verlenen.

7.4 Het bestuur zal van het toekennen van doorlopende vertegenwoordigingsbevoegdheid opgave doen bij het handelsregister van de Kamer van Koophandel.

7.5 Indien een bestuurder of de vertegenwoordigingsbevoegde op grond van artikel 7.2 een tegenstrijdig belang heeft met de Stichting kan deze de Stichting niettemin vertegenwoordigen.

Artikel 8

Reglementen

8.1 Het bestuur is bevoegd één of meer reglementen vast te stellen, waarin die onderwerpen worden geregeld, waarvan nadere regeling wenselijk wordt geacht.

8.2 Een reglement mag niet met de wet of deze statuten in strijd zijn.

8.3 Het bestuur is te allen tijde bevoegd een reglement te wijzigen of op te heffen.

8.4 Ten aanzien van een besluit tot het vaststellen, wijzigen of opheffen van een reglement vindt het bepaalde in artikel 10, leden 1 en 2, overeenkomstige toepassing.

Artikel 9

Boekjaar en jaarstukken

9.1 Het boekjaar van de Stichting valt samen met het kalenderjaar.

9.2 Het bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de Stichting en van alles betreffende de werkzaamheden van de Stichting, naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen van de Stichting kunnen worden gekend.

9.3 Het bestuur is verplicht jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar de balans en de staat van baten en lasten met bijbehorende toelichting van de Stichting te maken en op papier te stellen.

9.4 Indien en voor zover wettelijk vereist zal het bestuur, alvorens tot vaststelling van de in lid 3 bedoelde stukken over te gaan, deze doen onderzoeken door een door het bestuur aan te wijzen deskundige. Deze brengt alsdan omtrent zijn onderzoek verslag uit.

9.5 De balans en de staat van baten en lasten, met bijbehorende toelichting, wordt ten blijke van de vaststelling door alle bestuurders ondertekend; ontbreekt de ondertekening van een of meer van hen, dan wordt daarvan onder opgave van redenen melding gemaakt.

9.6 Het bestuur is verplicht de in de leden 2 en 3 bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers gedurende zeven jaren te bewaren.

Artikel 10

Statutenwijziging. Fusie en splitsing

10.1 Het bestuur is bevoegd, mits met inachtneming van het in lid 4 van dit artikel bepaalde, deze statuten te wijzigen en tot fusie en splitsing te besluiten. Het besluit daartoe moet worden genomen met algemene stemmen in een vergadering, waarin alle bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn. Is een vergadering, waarin een dergelijk besluit aan de orde is, niet voltallig, dan wordt een tweede vergadering bijeengeroepen, te houden niet eerder dan twee en niet later dan vier weken na de eerste vergadering. In deze tweede vergadering kan ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde bestuurders rechtsgeldig omtrent het voorstel, zoals dit in de eerste vergadering aan de orde was, worden besloten, mits met algemene stemmen.

10.2 Bij de oproeping tot de vergadering, waarin een statutenwijziging zal worden voorgesteld, dient een afschrift van het voorstel, waarin de voorgedragen wijziging woordelijk is opgenomen, te worden gevoegd.

10.3 De statutenwijziging treedt eerst in werking nadat daarvan een notariële akte is opgemaakt. Iedere bestuurder is afzonderlijk bevoegd gemelde notariële akte te verlijden.

10.4 Ieder besluit als bedoeld in lid 1 van dit artikel, kan slechts worden genomen met voorafgaande goedkeuring van Holland Immo Group Beheer B.V., waarbij daarnaast geldt dat die besluiten, als bedoeld in lid 1 van dit artikel, slechts kunnen worden genomen nadat de vergadering van participanten van het Fonds het voorgenomen besluit heeft goedgekeurd.

Artikel 11

Ontbinding, faillissement, surséance van betaling

11.1 Het bestuur is bevoegd de Stichting te ontbinden, het faillissement of de surséance van betaling aan te vragen.

11.2 Op het besluit van het bestuur tot ontbinding, tot het aanvragen van het faillissement of de surséance van betaling is het bepaalde in het vorige artikel van overeenkomstige toepassing.

11.3 De Stichting blijft na ontbinding voortbestaan voor zover dit tot vereffening van haar vermogen nodig is. In stukken en aankondigingen die van haar uitgaan, moet aan haar naam worden toegevoegd: in liquidatie.
De vereffening eindigt op het tijdstip waarop geen aan de vereffenaars bekende baten meer bekend zijn.

11.4 De bestuurders zijn de vereffenaars van het vermogen van de Stichting. Op hen blijven de bepalingen omtrent de benoeming, de schorsing en het ontslag van bestuurders van toepassing. De overige statutaire bepalingen blijven eveneens voor zo veel mogelijk van kracht tijdens de vereffening.

11.5 Een eventueel batig saldo van de ontbonden Stichting is bestemd voor het Fonds.

11.6 Na afloop van de vereffening blijven de boeken en bescheiden van de ontbonden Stichting gedurende zeven jaar onder berusting van de door het bestuur aangewezen persoon.

Artikel 12

Slotbepaling

In alle gevallen, waarin zowel de wet als deze statuten niet voorzien, beslist het bestuur.

Overgangsbepaling

Het eerste boekjaar van de Stichting eindigt op eenendertig december tweeduizend negentien.


PORTFOLIO REPORT
Hulstkampen, Nieuwleusen
Zandhove, Zwolle
Het Weijtendaal, Wijhe
De Berghorst, Staphorst
Holland Immo Group B.V.
Date of Valuation: 13 november 2018
CBRE

Legal Notice and Disclaimer

This valuation report (the "Report") has been prepared by CBRE Valuation & Advisory Services B.V. ("CBRE") exclusively for Holland Immo Group B.V. (the "Client") in accordance with the terms of engagement entered into between CBRE and the client dated 25 October 2018 ("the Instruction").

The Report is confidential to the Client and any other Addressees named herein and the Client and the Addressees may not disclose the Report unless expressly permitted to do so under the Instruction.

Where CBRE has expressly agreed (by way of a reliance letter) that persons other than the Client or the Addressees can rely upon the Report (a "Relying Party" or "Relying Parties") then CBRE shall have no greater liability to any Relying Party than it would have if such party had been named as a joint client under the Instruction.

CBRE's maximum aggregate liability to the Client, Addressees and to any Relying Parties howsoever arising under, in connection with or pursuant to this Report and/or the Instruction together, whether in contract, tort, negligence or otherwise shall not exceed the lower of:

i. an amount of three (3) times the fee that has been agreed in the Instruction; or

ii. € 1 million (one million euro).

Subject to the terms of the Instruction, CBRE shall not be liable for any indirect, special or consequential loss or damage howsoever caused, whether in contract, tort, negligence or otherwise, arising from or in connection with this Report. Nothing in this Report shall exclude liability which cannot be excluded by law.

If you are neither the Client, an Addressee nor a Relying Party then you are viewing this Report on a non-reliance basis and for informational purposes only. You may not rely on the Report for any purpose whatsoever and CBRE shall not be liable for any loss or damage you may suffer (whether direct, indirect or consequential) as a result of unauthorised use of or reliance on this Report. CBRE gives no undertaking to provide any additional information or correct any inaccuracies in the Report.

None of the information in this Report constitutes advice as to the merits of entering into any form of transaction. If you do not understand this legal notice then it is recommended that you seek independent legal advice.

PORTFOLIO REPORT

CBRE Valuation & Advisory Services B.V.
Gustav Mahlerlaan 405
1082 MK Amsterdam
+31 (0) 20 626 26 91

Report Date	27 November 2018.
Addressee	Holland Immo Group B.V. T.a.v. de heer J.Damhuis Postbus 8734 5605 LS Eindhoven
Property Description	Multiple healthcare objects (intramural and extramural) as described in market value schedule.
Ownership Purpose	Investment.
Instruction	To value the unencumbered freehold interest in the properties on the basis of Market Value as at the valuation date in accordance with the terms of engagement entered into between CBRE Valuation & Advisory Services B.V. and the addressee dated 25 October 2018.
Valuation Date	13 November 2018.
Type of Valuation	Valuation Summary
Method of Valuation	Income capitalisation approach.
Capacity of Valuer	External Valuer, as defined in the RICS Valuation – Global Standards 2017.
Purpose of Valuation	Purchase purposes.

Market Value (under special assumption)

€ 60,164,197 gross

(say: sixtymilliononehundredsixtyfourthousandone-hundredninetyseven euros) gross inclusive of acquisition costs (7%).

€ 56,225,000 net

(say: fiftysixmilliontwohundredtwentythousand euros) net exclusive of acquisition costs.

Our opinion of Market Value is based upon the Scope of Work and Valuation Assumptions attached, and has been primarily derived using comparable recent market transactions on arm's length terms.

We have valued the Properties individually and no account has been taken of any discount or premium that may be negotiated in the market if all or part of the portfolio was to be marketed simultaneously, either in lots or as a whole.

Special Assumptions

- We have applied a total rental income per annum of € 3,241,023, based on 90% of the extramural and 80% of the intramural part of the total portfolio.
- We have applied a 15 year double net lease contract;
- Double net lease means that the maintenance costs, are the responsibility for the tenant Zorg-Samen.

We have been provided by Holland Immo Group B.V. with information about the rental income per property. All further details concerning the properties are adopted form the information memorandum from EY ("1.1.1 180519 Informatie Memorandum – Zorg-Samen.pdf").

Valuation Certainty

All valuations are opinions on the estimated amount that can be realised in a transaction on the valuation date and by taking into account the assumptions and/or special assumptions. As with all opinions, there is a degree of uncertainty to this, which can vary. These variations are the consequence of inherent characteristics of the subject property, the market or available information. It is part of the professional expertise of a valuer to mention the existence of uncertainty. Unforeseen macro-economic or political crises can have dramatic consequences for markets and can, among others, result in panic sales or simply unwillingness to close a transaction. In such occasions the valuation cannot be held as representative.

Covenant Strength

A detailed financial investigation of the tenant's covenant strength is outside the scope of this report. However, we have reviewed the information memorandum from EY ("1.1.1 180519 Informatie Memorandum – Zorg-Samen.pdf") and based on this we think the property investment market would view the tenant company, Stichting Zorg-Samen, as providing only a moderate security for a 15 years lease term.

As stated in EY's Information Memorandum, the properties in this valuation are part of a Sale and Lease back transaction intended to improve Stichting Zorg-Samen's financial position. We would expect indeed that such a significant transaction would improve the security of the tenant; but investors are still likely to see potential risks in the 15 years, double net lease commitment.

In the event of a possible bankruptcy of the tenant, we believe the scope for finding alternate tenants for these buildings is good however. There is in our view strong demand for healthcare facilities in the areas where these properties are located. Still, you will appreciate that the lease terms and conditions with any new tenant(s) could differ from the special assumptions we have made in this valuation.

Compliance with Valuation Standards

The valuations have been prepared in accordance with The RICS Valuation – Global Standards 2017 including the International Valuation Standards (the "Red Book") and the Dutch Register of Real Estate Valuers (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs or NRVT).

CBRE Valuation & Advisory Services B.V. and her valuers are regulated by the RICS and the valuers are regulated by the NRVT. As a part of this regulation, audits can be carried out by RICS and NRVT and as a part of this process they have the right to access our files, purely for audit purposes.

We confirm that we have sufficient current local and national knowledge of the particular property market involved and have the skills and understanding to undertake the valuations competently from experience with the valuation of comparable real estate and keep up with research/literature regarding the real estate market and market transactions.

This Valuation is a professional opinion and is expressly not intended to serve as a warranty, assurance or guarantee of any particular value of the subject property. Other valuers may reach different conclusions as to the value of the subject property. This Valuation is for the sole purpose of providing the intended user with the Valuer's independent professional opinion of the value of the subject property as at the valuation date.

Assumptions

The property details on which each valuation is based are as set out in this report. We have made various assumptions as to tenure, letting, town planning, and the condition and repair of buildings and sites – including ground and groundwater contamination – as set out below.

If any of the information or assumptions on which the valuation is based are subsequently found to be incorrect, the valuation figures may also be incorrect and should be reconsidered.

Variation from Standard Assumptions

None.

Valuer

The Property has been valued by a valuer who is qualified for the purpose of the valuation in accordance with the Red Book and the Dutch Register of Real Estate Valuers.

Independence

The valuers declare that they comply with the fundamental principles of objectiveness and independence in carrying out this valuation. The objectiveness and independence are ensured by following the ethical codes of the Royal Institution of Chartered Surveyors and the Dutch Register of Real Estate Valuers.

The total fees, including the fee for this assignment, earned by CBRE Valuation & Advisory Services B.V. (or other companies forming part of the same group of companies within the Netherlands) from the Addressee (or other companies forming part of the same group of companies) are less than 5.0% of the total Dutch revenues.

Conflict of Interest

We confirm that we have had no previous material involvement with the property, and that copies of our conflict of interest checks have been retained within the working papers.

Reliance

This report is for the use only of the party to whom it is addressed for the specific purpose set out herein and no responsibility is accepted to any third party for the whole or any part of its contents.

Publication

Neither the whole nor any part of our report nor any references thereto may be included in any published document, circular or statement nor published in any way without our prior written approval of the form and context in which it will appear.

Such publication of, or reference to this report will not be permitted unless it contains a sufficient contemporaneous reference to any departure from the Royal Institution of Chartered Surveyors Valuation Standards or the incorporation of the special assumptions referred to herein.

CBRE

Yours faithfully,

For and on behalf of

CBRE Valuation & Advisory Services B.V.,



R.H. Smorenburg MRICS RT CIS HypZert (MLV) REV

RICS Registered Valuer

Registered in the NRVT under number RT679820773

Chamber Commercial Real Estate – Large Real Estate

Senior Director

E: roderick.smorenburg@cbre.com

Our ref.: UID4848

Yours faithfully,

For and on behalf of

CBRE Valuation & Advisory Services B.V.,



E. Zonnenberg MSc MRICS RT

RICS Registered Valuer

Registered in the NRVT under number RT663124402

Chamber Commercial Real Estate

Senior Consultant

E: erik.zonnenberg@cbre.com

SCHEDULE OF MARKET VALUES (SPECIAL ASSUMPTION)

CBRE number	Complexname	Market value total (v.o.n.)	Market value total (k.k.)
1	Hulstkampen, Nieuwleusen	€ 16,131,471	€ 15,075,000
2	Zandhove, Zwolle	€ 1,797,530	€ 1,680,000
3	Het Weijtendaal, Wijhe	€ 21,635,222	€ 20,220,000
4	De Berghorst, Staphorst	€ 20,599,974	€ 19,250,000
Total		**€ 60,164,197**	**€ 56,225,000**

CBRE

VALUATION ASSUMPTIONS

Capital Values

The valuation has been prepared on the basis of "Market Value" which is defined as:

"The estimated amount for which a property should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's-length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion".

No allowances have been made for any expenses of realisation nor for taxation which might arise in the event of a disposal. Acquisition costs have not been included in our valuation.

The valuation represents the figure that would appear in a hypothetical contract of sale at the valuation date. No adjustment has been made to this figure for any expenses of acquisition or realisation - nor for taxation which might arise in the event of a disposal.

No account has been taken of any inter-company leases or arrangements, nor of any mortgages, debentures or other charges.

No account has been taken of the availability or otherwise of capital based Government or European Community grants.

Rental Values

Rental values indicated in our report are those which have been adopted by us as appropriate in assessing the capital value and are not necessarily appropriate for other purposes nor do they necessarily accord with the definition of Market Rent.

The Property

Where appropriate we have regarded the shop fronts of retail and showroom accommodation as forming an integral part of the building.

Landlord's fixtures such as lifts, escalators, central heating and other normal service installations have been treated as an integral part of the building and are included within our valuations.

Process plant and machinery, tenants' fixtures and specialist trade fittings have been excluded from our valuations.

All measurements, areas and ages quoted in our report are approximate.

Environmental Matters

In the absence of any information to the contrary, we have assumed that:

(a) the Property is not contaminated and is not adversely affected by any existing or proposed environmental law;

(b) any processes which are carried out on the Property which are regulated by environmental legislation are properly licensed by the appropriate authorities.

Sustainability

We have not been informed that the property / properties has/have the following sustainability certificates:

- EPC-label
- BREEAM
- LEED

Repair and Condition

In the absence of any information to the contrary, we have assumed that:

(a) there are no abnormal ground conditions, nor archaeological remains, present which might adversely affect the current or future occupation, development or value of the property;

(b) the Property is free from rot, infestation, structural or latent defect;

(c) no currently known deleterious or hazardous materials or suspect techniques, including but not limited to Composite Panelling, have been used in the construction of, or subsequent alterations or additions to, the Property; and

(d) the services, and any associated controls or software, are in working order and free from defect.

We have otherwise had regard to the age and apparent general condition of the Property. Comments made in the property details do not purport to express an opinion about, or advise upon, the condition of uninspected parts and should not be taken as making an implied representation or statement about such parts.

Title, Tenure, Planning and Lettings

Unless stated otherwise within this report, and in the absence of any information to the contrary, we have assumed that:

(a) the Property possesses a good and marketable title free from any onerous or hampering restrictions or conditions;

(b) all buildings have been erected either prior to planning control, or in accordance with planning permissions, and have the benefit of permanent planning consents or existing use rights for their current use;

(c) the Property is not adversely affected by town planning or road proposals;

(d) all buildings comply with all statutory and local authority requirements including building, fire and health and safety regulations;

(e) only minor or inconsequential costs will be incurred if any modifications or alterations are necessary in order for occupiers of each Property to comply with the provisions of the relevant disability discrimination legislation;

(f) there are no tenant's improvements that will materially affect our opinion of the rent that would be obtained on review or renewal;

(g) tenants will meet their obligations under their leases;

(h) there are no user restrictions or other restrictive covenants in leases which would adversely affect value;

	(i) where appropriate, permission to assign the interest being valued herein would not be withheld by the landlord where required; and (j) vacant possession can be given of all accommodation which is unlet or is let on a service occupancy.
Gross Initial Yield	The Gross Initial Yield reflects the gross yield of the property and is calculated as follows: the gross rental income divided by the Market Value.
Net Initial Yield	The Net Initial Yield reflects the net yield of the property and is calculated as follows: the net rental income divided by the Market Value before acquisitions costs.
Gross Rental Income	The rental income as paid by the tenants, exclusive of VAT and service charges.
Net Rental Income	The rental income as paid by the tenants, exclusive of VAT and service charges minus the estimated annual non-recoverables.
Gross Estimated Rental Value	The rental value for the property / a unit in the property as estimated by the valuer, exclusive of VAT and service charges.
Net Estimated Rental Value	The rental value for the property / a unit in the property as estimated by the valuer, exclusive of VAT and service charges minus the estimated annual non-recoverables.
Floor Areas	Below, the most widely used definitions of floor areas are provided. In The Netherlands, areas are generally measured using the Dutch norm NEN2580. The below area definitions are concise. For the full definitions we refer to the definition book as provided by NEN (the company who prepared the definition).
Gross Floor Area (GFA)	The gross floor area (according to Dutch norm NEN2580) of a room or group of rooms is the area, measured at floor level, along the perimeter of the vertical dividing structures that enclose the room or group of rooms in question. In the GFA included are the areas of stairwells, lift shafts and vertical utility shafts and the area of a free-standing exterior column if its ground area is greater than or equal to 0.5 sq m.

Net Lettable Area (NLA)

The net lettable floor area (according to Dutch norm NEN2580) of a room or group of rooms is the area, measured between the vertical dividing structures that enclose the room or group of interior rooms in question. Where identical building functions adjoin each other, the measurement is to the centre of the dividing structure in question.

At the location of window openings in the vertical dividing structures on the exterior walls, measurement takes place up to the inside of the glass at 1.5 metres above the floor and at the width of these window openings.

Several areas such as amongst others technical areas, vertical transport areas, an airlock to the stairwell, if the airlock provides access to the stairwell only, (parts of) areas less than 1.5 metres in height, do not fall within the lettable area.

Usable Floor Area (UA)

The usable floor area (according to Dutch norm NEN2580) of a room or group of rooms is the area, measured at floor level, between the vertical dividing structures that enclose the room or group of rooms in question.

Several areas such as technical areas, vertical transport areas, (parts of) areas less than 1.5 metres in height, do not fall within the usable floor area.

Net Lettable Area (NLA)

The net lettable floor area (according to Dutch norm NEN2580) of a room or group of rooms is the area, measured between the vertical dividing structures that enclose the room or group of interior rooms in question. Where identical building functions adjoin each other, the measurement is to the centre of the dividing structure in question.

At the location of window openings in the vertical dividing structures on the exterior walls, measurement takes place up to the inside of the glass at 1.5 metres above the floor and at the width of these window openings.

Several areas such as amongst others technical areas, vertical transport areas, an airlock to the stairwell, if the airlock provides access to the stairwell only, (parts of) areas less than 1.5 metres in height, do not fall within the lettable area.

Usable Floor Area (UA)

The usable floor area (according to Dutch norm NEN2580) of a room or group of rooms is the area, measured at floor level, between the vertical dividing structures that enclose the room or group of rooms in question.

Several areas such as technical areas, vertical transport areas, (parts of) areas less than 1.5 metres in height, do not fall within the usable floor area.

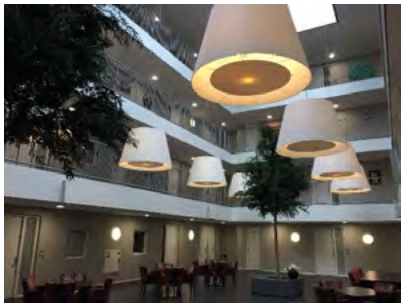
SUMMARY OF CBRE VALUATION REPORT

The Property

Property Name	De Hulstkampen
Address	Raiffeisenstraat 1 et al., Nieuwleusen, The Netherlands









Inspection	We inspected the Property internally and externally on 13 November 2018. The inspection was undertaken by E. Zonnenberg MSc MRICS RT, registered in the NRVT under the number RT663124402
Valuation date	13 November 2018.

Special Assumptions

- We have applied a total rental income per annum of € 843,971 based on 90% of the extramural and 80% of the intramural part of the subject property.
- We have applied a 15 year double net lease contract;
- Double net lease means that the maintenance costs, are the responsibility for the tenant Zorg-Samen.

We have been provided by Holland Immo Group B.V. with information about the rental income per property. All further details concerning the properties are adopted form the information memorandum from EY ("1.1.1 180519 Informatie Memorandum – Zorg-Samen.pdf").

Summary De Hulstkampen

Purpose	Investment.
Valuation Date	13 November 2018.
Inspection	13 November 2018.
Gross Floor Area	9,974 sq m.
Year of Construction	2016.
Year of Renovation	N.A.
Gross Rental Income	€ 843,971 per annum (€ 85 per sq m per year)
Net Rental Income	€ 819,199 per annum (€ 82 per sq m per year)

Gross Rental Value	€ 857,764 per annum (€ 86 per sq m per year)
Net Rental Value	€ 832,992 per annum (€ 84 per sq m per year)

Market Value (under special assumption)

The property has been valued to market value as at 13 November 2018, in the sum of:

€ 15,075,000

(say: fifteenmillionseventyfivethousand) exclusive VAT.

Comment

- With the above Market Value the purchaser should allow for additional purchasers' costs, including transfer tax, broker and legal fees.

SUMMARY OF CBRE VALUATION REPORT

The Property

Property Name	Zandhove
Address	Hollewandsweg 17 et al., Zwolle, The Netherlands









Inspection	We inspected the Property internally and externally on 13 November 2018. The inspection was undertaken by E. Zonnenberg MSc MRICS RT, registered in the NRVT under the number RT663124402
Valuation date	13 November 2018.

Special Assumptions

- We have applied a total rental income per annum of € 92,266, based on 90% of the extramural part of the total subject property.
- We have applied a 15 year double net lease contract;
- Double net lease means that the maintenance costs, are the responsibility for the tenant Zorg-Samen.

We have been provided by Holland Immo Group B.V. with information about the rental income per property. All further details concerning the properties are adopted form the information memorandum from EY ("1.1.1 180519 Informatie Memorandum – Zorg-Samen.pdf").

Summary Zandhove

Purpose	Investment.
Valuation Date	13 November 2018.
Inspection	13 November 2018.
Gross Floor Area	945 sq m.
Year of Construction	2001.
Year of Renovation	N.A.
Gross Rental Income	€ 92,266 per annum (€ 98 per sq m per year)
Net Rental Income	€ 89,479 per annum (€ 95 per sq m per year)

Gross Rental Value	€ 93,101 per annum (€ 98 per sq m per year)
Net Rental Value	€ 90,314 per annum (€ 96 per sq m per year)

Market Value (under special assumption)

The property has been valued to market value as at 13 November 2018, in the sum of:

€ 1,680,000

(say: onemillionsixhundredeightythousand) exclusive VAT.

Comment

- With the above Market Value the purchaser should allow for additional purchasers' costs, including transfer tax, broker and legal fees.

SUMMARY OF CBRE VALUATION REPORT

The Property

Property Name	Het Weijtendaal
Address	Slotpark 1 et al, Wijhe, The Netherlands









Inspection	We inspected the Property internally and externally on 13 November 2018. The inspection was undertaken by E. Zonnenberg MSc MRICS RT, registered in the NRVT under the number RT663124402
Valuation date	13 November 2018.

Special Assumptions

- We have applied a total rental income per annum of € 1,209,824 based on 90% of the extramural and 80% of the intramural part of the subject property.
- We have applied a 15 year double net lease contract;
- Double net lease means that the maintenance costs, are the responsibility for the tenant Zorg-Samen.

We have been provided by Holland Immo Group B.V. with information about the rental income per property. All further details concerning the properties are adopted form the information memorandum from EY ("1.1.1 180519 Informatie Memorandum – Zorg-Samen.pdf").

Summary Het Weijtendaal

Purpose	Investment.
Valuation Date	13 November 2018.
Inspection	13 November 2018.
Gross Floor Area	15,202 sq m.
Year of Construction	1970, 2011
Year of Renovation	2012 (for a part of the property).
Gross Rental Income	€ 1,209,824 per annum (€ 80 per sq m per year)
Net Rental Income	€ 1,173,780 per annum (€ 77 per sq m per year)

Gross Rental Value	€ 1,276,968 per annum	(€ 84 per sq m per year)
Net Rental Value	€ 1,240,607 per annum	(€ 82 per sq m per year)

Market Value (under special assumption)

The property has been valued to market value as at 13 November 2018, in the sum of:

€ 20,220,000

(say: twentymilliontwohundredtwentythousand euros) exclusive VAT.

Comment

- With the above Market Value the purchaser should allow for additional purchasers' costs, including transfer tax, broker and legal fees.

SUMMARY OF CBRE VALUATION REPORT

The Property

Property Name	De Berghorst
Address	Ebbinge Wubbenlaan 80 et al., Staphorst, The Netherlands









Inspection	We inspected the Property internally and externally on 13 November 2018. The inspection was undertaken by E. Zonnenberg MSc MRICS RT, registered in the NRVT under the number RT663124402
Valuation date	13 November 2018.

Special Assumptions

- We have applied a total rental income per annum of € 1,094,963, based on 90% of the extramural and 80% of the intramural part of the subject property.
- We have applied a 15 year double net lease contract;
- Double net lease means that the maintenance costs, are the responsibility for the tenant Zorg-Samen.

We have been provided by Holland Immo Group B.V. with information about the rental income per property. All further details concerning the properties are adopted form the information memorandum from EY ("1.1.1 180519 Informatie Memorandum – Zorg-Samen.pdf").

Summary De Berghorst

Purpose	Investment.
Valuation Date	13 November 2018.
Inspection	13 November 2018.
Gross Floor Area	13,997 sq m.
Year of Construction	1990
Year of Renovation	2015 (for a part of the property).
Gross Rental Income	€ 1,094,963 per annum (€ 78 per sq m per year)
Net Rental Income	€ 1,061,136 per annum (€ 76 per sq m per year)

Gross Rental Value	€ 1,203,742 per annum	(€ 86 per sq m per year)
Net Rental Value	€ 1,169,915 per annum	(€ 84 per sq m per year)

Market Value (under special assumption)

The property has been valued to market value as at 13 November 2018, in the sum of:

€ 19,250,000

(say: nineteenmilliontwohundredfiftythousand euros) exclusive VAT.

Comment

- With the above Market Value the purchaser should allow for additional purchasers' costs, including transfer tax, broker and legal fees.
- We have estimated the market value of the plot at the Meestersweg 31 at € 260,000 (included in the market value).

Bijlage IV - direct kasstroomoverzicht (prognose) conform de grondslagen van de financiële verslaggeving (directe methode)

direct kasstroomoverzicht (prognose)	2019 6 maanden	2020	2021	2022	2023
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten					
Bruto-huurontvangsten	1.620.512	3.273.433	3.338.902	3.405.680	3.473.794
aankopen van beleggingen	-57.648.021	-	-	-	-
verkopen van beleggingen	-	-	-	-	-
verkoopuitgaven	-	-	-	-	-
uitgaven aan Exploitatie- en Fondskosten	-225.122	-429.001	-441.743	-446.508	-450.797
uitgaven voor oprichting	-4.591.073	-	-	-	-
winstuitkering beheerder	-	-	-	-	-
totaal kasstroom uit beleggingsactiviteiten	**-60.843.704**	**2.844.432**	**2.897.159**	**2.959.172**	**3.022.997**
Kasstroom uit financieringsactiviteiten					
uitkering Direct Rendement	-979.537	-1.959.074	-1.959.074	-1.959.074	-1.959.074
uitkering Indirect Rendement	-	-	-	-	-
uitgaven aan Rentekosten (hypothecaire financiering)	-403.605	-802.666	-796.606	-790.546	-784.486
hypothecaire financiering	30.650.000	-	-	-	-
storting inleg Participanten	32.520.000	-	-	-	-
terugbetaling inleg Participanten	-	-	-	-	-
aflossing hypothecaire financiering	-114.938	-229.875	-229.875	-229.875	-229.875
kosten financiering	-447.925	-	-	-	-
renteontvangsten liquiditeitsreserve	241	381	234	146	125
totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten	**61.224.237**	**-2.991.234**	**-2.985.321**	**-2.979.349**	**-2.973.310**
netto kasstroom	**380.533**	**-146.802**	**-88.162**	**-20.177**	**49.687**

	uitkering	**inleg Participanten**	**rendement 2019-2029**	**rendement gem. per jaar**
* Totaal Direct Rendement	19.590.735	32.520.000	60%	6,0%
** Totaal Indirect Rendement	6.157.048	32.520.000	19%	1,9%

2024	2025	2026	2027	2028	2029 6 maanden	Kasstromen 2019-2029	
3.543.269	3.614.135	3.686.417	3.760.146	3.835.349	1.936.661	35.488.298	
-	-	-	-	-	-	-57.648.021	
-	-	-	-	-	68.537.961	68.537.961	
-	-	-	-	-	-1.028.069	-1.028.069	
-464.229	-469.009	-478.389	-492.643	-497.716	-265.304	-4.660.460	
-	-	-	-	-	-	-4.591.073	
-	-	-	-	-	-964.575	-964.575	
3.079.041	**3.145.126**	**3.208.029**	**3.267.503**	**3.337.633**	**68.216.674**	**35.134.061**	
-1.959.074	-1.959.074	-1.959.074	-1.959.074	-1.959.074	-979.537	-19.590.735	*
-	-	-	-	-	-6.157.048	-6.157.048	**
-778.427	-772.367	-964.154	-1.153.589	-1.144.394	-568.749	-8.959.590	
-	-	-	-	-	-	30.650.000	
-	-	-	-	-	-	32.520.000	
-	-	-	-	-	-32.520.000	-32.520.000	
-229.875	-229.875	-229.875	-229.875	-229.875	-28.466.188	-30.650.000	
-	-	-	-	-	-	-447.925	
175	2.869	4.736	5.333	4.636	2.362	21.238	
-2.967.200	**-2.958.446**	**-3.148.366**	**-3.337.205**	**-3.328.707**	**-68.689.159**	**-35.134.061**	
111.840	**186.680**	**59.662**	**-69.703**	**8.926**	**-472.485**		

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

