

PROSPECTUS

IMMO HUURWONINGFONDS 4



23 JULI 2021

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), mits het Prospectus wordt aangevuld in geval van belangrijke nieuwe factoren, materiële vergissingen of materiële onnauwkeurigheden. De verplichting tot het aanvullen van het Prospectus geldt niet langer als het Prospectus niet meer geldig is.

Inhoudsopgave

1.	Samenvatting	3
2.	Risicofactoren	9
3.	Adressen betrokken partijen	14
4.	Definities	15
5.	De Nederlandse woningmarkt vanuit beleggersperspectief	17
6.	Het Object	24
7.	Juridische structuur	27
8.	Investeringsstructuur	38
9.	Ontvangsten, uitgaven en rendementsdoelstelling	43
10.	Fiscale aspecten	54
11.	Rapportage	57
12.	Onderzoeksrapport van de onafhankelijke accountant	60
13.	Participeren in IMMO Huurwoningfonds 4	61
14.	Initiatiefnemer	62
15.	Overige betrokken partijen	63
16.	Belangrijke informatie	66
Bijlagen:		
	Bijlage I - Fondsvoorwaarden van IMMO Huurwoningfonds 4 (concept)	68
	Bijlage II - Statuten Stichting IMMO Huurwoningfonds 4	80
	Bijlage III - Kapitalisatie- en schuldenoverzicht per 30 april 2021	83
	Bijlage IV - Direct kasstroomoverzicht (prognose) conform de grondslagen van de financiële verslaggeving (directe methode)	84
	Inschrijfformulier (los bijgevoegd)	

1. Samenvatting

1.1 Waarschuwingen en kerngegevens van het Fonds

Deze samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op het Prospectus. Iedere beslissing om te beleggen in de Participaties van IMMO Huurwoningfonds 4 (het Fonds) moet gebaseerd zijn op bestudering van het gehele Prospectus door de belegger. De kans bestaat dat de belegger het geïnvesteerde kapitaal geheel of gedeeltelijk kan verliezen. De belegger zelf is 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 mogelijk de kosten voor vertaling van het Prospectus te dragen voordat de rechtsvordering wordt ingesteld. Dit is bepaald in de nationale wetgeving van de lidstaten van de Europese Unie.

Holland Immo Group Beheer BV (de Beheerder) heeft deze samenvatting ingediend. De Beheerder kan uitsluitend wettelijk aansprakelijk worden gesteld als de samenvatting, wanneer die samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, misleidend, onjuist of inconsistent is, of indien de samenvatting, wanneer die samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, niet de essentiële informatie bevat om beleggers te ondersteunen in hun overweging te beleggen in de Participaties.

De Participaties zijn deelnemingsrechten in het Fonds. De ISIN-code van de Participaties is NL0015000FJ9. Het Fonds is de uitgevende instelling van de Participaties. De LEI-code van het Fonds is 549300BNHJNCN25Y9019. De LEI-code van de Beheerder is 724500BSAHEADX2R2165. De contactgegevens van IMMO Huurwoningfonds 4 en van de Beheerder zijn: Flight Forum 154, 5657 DD Eindhoven, telefoon: 040 - 235 26 35, e-mail: info@hollandimmogroup.nl, website: www.hollandimmogroup.nl.

Omdat het Fonds geen rechtspersoon is, kan het geen eigendom houden van het vastgoed waarin het Fonds belegt (het Object). Stichting IMMO Huurwoningfonds 4 (de Stichting) houdt ten behoeve van het Fonds en de Participanten de eigendom van het Object.

De bevoegde autoriteit die het Prospectus op 23 juli 2021 heeft goedgekeurd is de AFM. De contactgegevens van de AFM zijn: Postbus 11723, 1001 GS Amsterdam, telefoon: 020 - 797 2000, website: www.afm.nl.

U staat op het punt een product te kopen dat niet eenvoudig en misschien moeilijk te begrijpen is.

1.2 Essentiële informatie over het Fonds

Het Fonds is aangegaan op 30 juli 2020.

Welke instelling geeft de effecten uit?

Het Fonds geeft de effecten (Participaties) uit. Het Fonds is een 'fonds voor gemene rekening', een overeenkomst naar Nederlands recht tussen elke Participant afzonderlijk, de Beheerder en de Stichting. Die overeenkomst is vastgelegd in de Fondsvoorwaarden. De LEI-code van het Fonds is 549300BNHJNCN25Y9019.

IMMO Huurwoningfonds 4 belegt in het voormalige VS-gebouw van Philips uit 2003 dat wordt herontwikkeld tot een appartementencomplex met 166 woningen, bestaande uit 160 appartementen en zes studio's, alsmede 212 parkeerplaatsen in de onderliggende parkeergarage (het Object), gelegen in Eindhoven. De totale fondsinvestering bedraagt € 54.425.000. Hiervan is € 25.910.000 door de Stichting, voor rekening en risico van het Fonds gefinancierd met een hypothecaire lening en € 28.515.000 zal worden gefinancierd met de door de Participanten bijeengebrachte gelden. Hiervoor worden 5.703 Participaties uitgegeven van elk € 5.000.

Het doel van het Fonds is het beleggen van gelden van de Participanten in het Object om hen in de opbrengst daarvan te laten delen. Het Object wordt voor circa 52,4% van de totale fondsinvestering gefinancierd met de door de Participanten bijeengebrachte gelden en voor circa 47,6% met een hypothecaire lening met een resterende looptijd van 9,5 jaar vanaf de Emissiedatum. De rente op de hypothecaire lening is tijdens de bouwperiode variabel en in de rendementsprognose geprognosticeerd op 2,42% per jaar over de opgenomen bedragen. Over het niet opgenomen deel van de hypothecaire lening is het Fonds een bereidstellingsprovisie verschuldigd van 0,89% per jaar. Vanaf 2 mei 2022 wordt de bouwfinanciering omgezet naar een beleggingsfinanciering en is de rente van de hypothecaire lening (tot 30 april 2031) gefixeerd op 1,65% per jaar.

Het resultaat van het Fonds uit de verhuur en verkoop van het Object komt (na aftrek van alle kosten en 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 het Fonds dan het bedrag dat voor de Participaties is betaald door de Participant. De verwachting is dat het Object na een periode van zeven tot tien jaar wordt verkocht en het Fonds wordt beëindigd.

Het Fonds wordt beheerd door Holland Immo Group Beheer BV (de Beheerder). De bestuurders van de Beheerder zijn de heren mr. M. Kühl en mr. T. Kühl. De huidige accountant van het Fonds is Deloitte Accountants BV. Het Fonds is aangegaan in Eindhoven (Nederland) en houdt daar ook kantoor.

Wat is de essentiële financiële informatie over de uitgevende instelling?

Per 30 april 2021 is de essentiële financiële informatie als volgt:

Afbeelding 1: samenvatting tussentijdse financiële cijfers 30 juli 2020 tot en met 30 april 2021

Samenvatting tussentijdse financiële cijfers 30 juli 2020 tot en met 30 april 2021	tussentijdse waarde
winst- en verliesrekening 30 juli 2020 tot en met 30 april 2021	
totale inkomsten	1.026.866
resultaat	-27.528
resultaat per Participatie	-138
balans per 30 april 2021	
totaal activa	29.444.565
totaal eigen vermogen	972.472
netto financiële schuld	28.472.093
kasstroomoverzicht 30 juli 2020 tot en met 30 april 2021	
kasstroom uit beleggingsactiviteiten	-25.632.237
kasstroom uit financieringsactiviteiten	26.375.563
netto kasstroom	743.326
Alle bedragen luiden in €.	

In de controleverklaring van de onafhankelijke accountant op het tussentijds financieel verslag van het Fonds over de periode 30 juli 2020 tot en met 30 april 2021 is de volgende paragraaf ter benadrukking van de impact van COVID-19 opgenomen:

“Het coronavirus heeft ook invloed op IMMO Huurwoningfonds 4. In de toelichting van het tussentijds financieel verslag heeft de beheerder in de toelichting ‘Continuïteit’ op pagina 9 aangegeven dat geen uitspraak kan worden gedaan over de invloed daarvan op de financiële positie van het fonds en de waardeontwikkeling van het vastgoed. Ons oordeel is niet aangepast met betrekking tot deze aangelegenheid”.

Wat zijn de voornaamste risico's specifiek voor de uitgevende instelling?

Verlies van vermogen bij niet-gespreid beleggen

Het Fonds belegt in slechts één type vastgoed - woonvastgoed

- dat is gelegen in Eindhoven. Aangezien het Fonds uitsluitend belegt in woonvastgoed in Eindhoven met weliswaar verschillende huurders, is er geen sprake van spreiding in het type van vastgoed en de ligging wat leidt tot een hoger risicoprofiel dan bij een belegging met tevens spreiding in het type vastgoed en de geografische ligging. Negatieve ontwikkelingen in de woonsector of negatieve ontwikkelingen in Eindhoven kunnen een sterke negatieve invloed hebben op de rendementen voor de Participanten. De belegger kan door spreiding van zijn beleggingen het risico voor de eigen persoonlijke financiële situatie terugdringen. Het is dan ook af te raden een substantieel gedeelte van het vermogen in het Fonds te beleggen. Beleggen in het Fonds kan passend zijn als het een onderdeel vormt van een gespreid belegde portefeuille.

Marktrisico

De marktwaarde van het Object kan door marktomstandigheden of macro-economische ontwikkelingen dalen. Die omstandigheden kunnen onder meer bestaan uit een stijgende hypotheekrente (daling van de waarde van het Object), lagere inflatie (lagere huuropbrengsten, die zijn gekoppeld aan de inflatie) of het optreden van een recessie door de COVID-19 pandemie of anderszins (waardoor werkloosheid kan optreden en huurders hun huur niet meer kunnen betalen). Een daling van de waarde van het Object kan leiden tot een lager rendement en zelfs leiden tot een negatief rendement. Bij een negatief rendement gaat de inleg van de Participanten geheel of gedeeltelijk verloren. Bij een verkoopopbrengst van het Object na tien jaar die 20% lager is dan de verwachte verkoopopbrengst volgens de prognose, zou het Totaalrendement uitkomen op 4,7% per jaar ten opzichte van het geprognosticeerde Totaalrendement van 8,4% en zou 4% van de door de Participanten ingelegde gelden verloren gaan. Indien de waardeontwikkeling van het Object na tien jaar resulteert in een verkoopopbrengst die gelijk is aan de oorspronkelijke koopprijs v.o.n., zou het Totaalrendement uitkomen op 2,8% per jaar en zou 23% van de inleg van de Participanten verloren gaan. In de afgelopen 20 jaar kwam de sterkste daling van de beleggingswaarde van de huurwoningmarkt uit op circa 11%. Op dit moment is nog niet duidelijk hoe groot de impact is van COVID-19 op de marktwaarde van huurwoningen op de lange termijn. Indien die impact overeen zou komen met de sterkste daling van de afgelopen 20 jaar, namelijk een waardedaling van 11%, zou het Totaalrendement uitkomen op 2,6% per jaar en zou 25% van de inleg van de Participanten verloren gaan. De hiervoor bedoelde (mogelijke) oorzaken van een daling in de waarde van het Object kunnen tevens leiden tot een lager Exploitatie resultaat en daarmee tot een lager Direct Rendement. In de bovenstaande berekeningen zijn de risico's op een lager Direct Rendement buiten beschouwing gelaten.

Kredietrisico

Het Object wordt gefinancierd met de inleg van de Participanten en een hypothecaire lening. De hypothecaire lening voor de bouw- en de beleggingsperiode heeft vanaf Emissiedatum een resterende looptijd van 9,5 jaar. Het risico bestaat dat na 9,5 jaar het Object nog niet is verkocht en geen nieuwe hypothecaire lening kan worden afgesloten of dat het Fonds niet voldoet aan de voorwaarden van de hypothecaire lening. Als geen nieuwe hypothecaire lening kan worden afgesloten dan wel het Fonds niet aan de leningvoorwaarden voldoet, zoals tijdige betaling van rente, het tijdig verstrekken van (financiële) informatie aan de hypotheccair financier tijdens de beleggingsperiode of niet voldoen aan een ratio waaronder de *loan to value* (LTV, de verhouding tussen de hoofdsom van de hypothecaire lening en de waarde van het Object) of de *debt yield ratio* (DYR, de verhouding tussen Netto-huurontvangsten (na Exploitatiekosten) ten opzichte van de hoofdsom van de hypothecaire lening), moet het Object mogelijk gedwongen worden verkocht. Een gedwongen verkoop levert het risico op van een aanzienlijk lagere verkoopopbrengst en een mogelijk verlies van de belegging.

Het Fonds heeft de hypothecaire rente vastgelegd vanaf 2 mei 2022 tot en met 30 april 2031. Over de rentecondities na afloop van de hypothecaire lening (na 9,5 jaar vanaf de Emissiedatum) kan op dit moment geen concrete uitspraak worden gedaan; de rentecondities kunnen dan minder gunstig zijn. Een stijgende hypotheekrente kan leiden tot een waardedaling van het Object wat het risico oplevert van een aanzienlijk lagere verkoopopbrengst. De volledige belegging kan dan verloren gaan.

Exploitatie­risico

Risico's die de exploitatie en de resultaten daaruit negatief kunnen beïnvloeden zijn onder meer het leegstandrisico, debiteurenrisico en het risico op onvoorziene kosten zoals kosten van onderhoud. Daarnaast kunnen tegenvallers in de exploitatie de waarde van het Object negatief beïnvloeden.

Een risico voor de exploitatie van het Fonds is dat één of meer huurovereenkomsten voortijdig gedurende de looptijd van het Fonds eindigen. Daarmee ontstaat het risico dat door veranderende marktomstandigheden de appartementen niet of tegen minder gunstige voorwaarden kunnen worden (weder) verhuurd. Dit kan leiden tot lagere huurinkomsten en een lagere verkoopopbrengst wat een negatief effect zal hebben op het rendement voor de Participanten.

De huurders van het Object zijn verplicht om de huursom maandelijks vooruit te voldoen. Het debiteurenrisico doet zich voor wanneer een huurder te laat, gedeeltelijk of in het geheel niet de huur betaalt. Het directe gevolg is dat de liquiditeit

van het Fonds daalt en het Fonds niet of slechts gedeeltelijk uitkeringen kan doen. Dat gaat ten koste van het rendement voor de Participanten.

Gedurende de looptijd van het Fonds moet noodzakelijk onderhoud worden gepleegd. Indien dat niet is voorzien, hebben de kosten voor dit onderhoud een negatief effect op het rendement. Omdat het Object een nieuw ontwikkeld appartementencomplex betreft, verwacht de Beheerder gedurende de exploitatie geen grote aanpassingen of verbouwingen.

In de controleverklaring van de onafhankelijke accountant op de jaarrekening over 2020 van de Beheerder is de volgende paragraaf ter benadrukking van de impact van COVID-19 opgenomen: *"Het coronavirus heeft ook invloed op Holland Immo Group Beheer B.V. In de toelichting op de jaarrekening heeft de directie onder de 'Gebeurtenissen na balansdatum' aangegeven dat geen uitspraak kan worden gedaan over de invloed daarvan op de financiële positie van de beheerder, maar dat zij van mening is dat op basis van de ontwikkelingen, de op het moment van ondertekening van de jaarrekening bekende verplichtingen van de beheerder uit beschikbare eigen middelen kunnen worden voldaan. Ons oordeel is niet aangepast met betrekking tot deze aangelegenheid".*

1.3 Essentiële informatie over de effecten

De effecten die het Fonds aanbiedt zijn de Participaties.

Wat zijn de hoofdkenmerken van de effecten?

De Participaties (ISIN-code: NL0015000FJ9) luiden op naam. Er worden geen bewijzen voor Participaties uitgegeven en ze kennen geen nominale waarde. Uitgifte van de met dit Prospectus aangeboden Participaties vindt plaats naar Nederlands recht, naar verwachting op 28 oktober 2021. Er worden in totaal 5.703 Participaties uitgegeven tegen € 5.000 per Participatie (exclusief Emissiekosten), met een minimale afname van twee Participaties. De looptijd van de Participaties is gelijk aan de looptijd van het Fonds van naar verwachting zeven tot tien jaar. In geval van faillissement van het Fonds krijgen de Participanten als laatste een uitkering, indien al een uitkering gedaan kan worden.

Elke Participatie vormt een (niet nominale) vordering op de Stichting. De omvang van die vordering is gelijk aan het vermogen van het Fonds gedeeld door het totale 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.

Aan elke Participatie zijn gelijke stemrechten en financiële rechten verbonden.

Binnen zes maanden na afloop van elk 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 heeft het recht voor de (Algemene) Vergadering van Participanten te worden uitgenodigd, daarin het woord te voeren en zijn stem uit te brengen op besluiten die aan de (Algemene) Vergadering van Participanten zijn voorbehouden. Met betrekking tot (onder meer) de volgende onderwerpen is besluitvorming voorbehouden aan de (Algemene) Vergadering van Participanten:

- vaststelling van de jaarrekening van het Fonds;
- verkoop en levering van het Object;
- het bezwaren van goederen van het Fonds, tenzij het betreft het vestigen van een recht van hypotheek op het Object in verband met (oversluiten van) de hypothecaire lening(en);
- het ten laste van het Fonds aangaan van één 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 lening(en);
- 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 is bevoegd de Beheerder en de Stichting te schorsen en te ontslaan. Voor dat besluit is een gekwalificeerde meerderheid vereist en is een quorum van toepassing.

De Participaties zijn en worden niet beursgenoteerd. Hoewel de Participaties verhandelbaar zijn, zijn de mogelijkheden beperkt. Overdracht van Participaties is uitsluitend mogelijk via inkoop van Participaties door het Fonds, indien en voor zover deze Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk (kunnen) worden uitgegeven aan een ander. Het Fonds is niet verplicht om op verzoek van de Participant Participaties in te kopen en de Beheerder beslist of een verzoek daartoe wordt gehonoreerd. Het verzoek tot inkoop kan om welke reden dan ook, en ook zonder opgave van redenen, geheel of gedeeltelijk door de Beheerder 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 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.

Vanaf de datum waarop de Participanten toetreden tot het Fonds komt het resultaat van het Fonds (na aftrek van alle kosten en de vergoedingen voor de Beheerder, de Stichting en de Bewaarder) ten goede aan dan wel ten laste van hen naar evenredigheid van het aantal gehouden Participaties, met dien verstande dat een Participant niet kan worden gedwongen meer bij te dragen aan het Fonds dan het bedrag dat voor de Participaties is betaald.

Het positieve resultaat dat met het Fonds in een boekjaar wordt behaald, indien van toepassing verminderd met de aflossing op de hypothecaire lening 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 deze winst uit te keren, telkens binnen vier weken na afloop van elk kalenderkwartaal. De Beheerder kan besluiten (een gedeelte van) het positieve resultaat niet uit te keren aan de Participanten en toe te voegen aan de liquiditeitsreserve van het Fonds, als naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder een uitkering kan leiden tot een zodanige solvabiliteit of liquiditeit dat het voortbestaan van het Fonds in gevaar kan komen.

Indien de Vergadering van Participanten de verkoop van het Object goedkeurt, is het Fonds beëindigd zodra de eigendom van het Object is overgedragen aan de koper(s). Nadat daarna alle verplichtingen van het Fonds zijn voldaan, waaronder het uitkeren aan de Beheerder van zijn recht op 20% van de Overwinst, wordt het overblijvende vermogen uitgekeerd aan de Participanten in de verhouding van het aantal Participaties dat zij houden.

Waar zullen de effecten worden verhandeld?

De Participaties zijn en worden niet beursgenoteerd. Verhandeling is beperkt mogelijk door middel van inkoop en uitgifte door het Fonds van Participaties. Zie hiervoor.

Wat zijn de voornaamste risico's specifiek voor de effecten?

Beperkte verhandelbaarheid Participaties

De Participaties zijn en worden niet beursgenoteerd. 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, indien en voor zover deze Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk (kunnen) worden uitgegeven aan een ander. Het Fonds is niet verplicht om op verzoek van de Participant Participaties in te kopen (closed-end karakter). Participanten dienen er rekening mee te houden dat (feitelijke) verhandeling van Participaties nauwelijks mogelijk is en dat zij mogelijk langer aan hun belegging vastzitten dan ze willen. De beperkte verhandelbaarheid van de Participaties kan voorts een drukkend effect hebben op de waarde ervan.

Langere looptijd van het Fonds dan verwacht of gewenst

De looptijd van het Fonds kan langer zijn dan de beoogde looptijd van zeven tot tien jaar. Door (markt)omstandigheden kan de verkoop van het Object tegen gunstige of acceptabele voorwaarden niet haalbaar zijn binnen die beoogde looptijd. 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; dit kan tot gevolg hebben dat de belegger langer aan deze belegging is gebonden dan verwacht of gewenst is.

Belang van de gezamenlijke Participanten kan afwijken van het belang van de individuele Participant

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 individuele Participant. In de (Algemene) Vergadering van Participanten 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 diendend.

1.4 Essentiële informatie over de aanbieding van effecten aan het publiek

Dit Prospectus bevat het aanbod om deel te nemen aan het Fonds door het kopen van Participaties.

Volgens welke voorwaarden en welk tijdschema kan ik in dit effect beleggen?

Beleggen in het Fonds kan door het volledig invullen en ondertekenen van het inschrijfformulier IMMO Huurwoningfonds 4. Het inschrijfformulier kan aan de Beheerder worden toegezonden, per e-mail of per gewone post. De minimale deelname bedraagt € 10.000 per belegger (ten minste twee Participaties per belegger à € 5.000 per Participatie). Bij deelname is daarnaast 3% Emissiekosten verschuldigd (€ 150 per Participatie).

Deelname staat open voor natuurlijke personen, rechtspersonen, personenvennootschappen of 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.

De inschrijving start op het moment van uitbrengen van het Prospectus en sluit op 28 oktober 2021 of, indien eerder, op het moment dat op alle 5.703 Participaties is ingeschreven. Bij toewijzing van Participaties zendt de Beheerder een schriftelijke bevestiging daarvan, met 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 oktober 2021 -, het rekeningnummer van de Stichting en het aantal Participaties wat in totaal worden uitgegeven. Zonder betaling worden geen Participaties uitgegeven. De beoogde datum van uitgifte van Participaties is 28 oktober 2021 of zoveel eerder of later als de Beheerder besluit. Zodra de Participaties zijn uitgegeven, ontvangt elke Participant kosteloos een uittreksel van zijn eigen inschrijving in het register van Participanten.

De Beheerder behoudt zich het recht voor om beleggers die zich hebben ingeschreven voor een eerder fonds dat is geïnitieerd door de Initiatiefnemer en destijds geen participaties kregen toegewezen, gedurende een periode van twee weken na de datum van goedkeuring van het Prospectus voorrang te geven bij de toewijzing van de Participaties. Na deze periode van twee weken vindt de toewijzing van Participaties door de Beheerder 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 oktober 2021 zijn geplaatst. Ingeval 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.

De kosten voor het aanbieden en uitgeven van de Participaties en de kosten voor de financiering van het Object bedragen naar verwachting € 5.894.784.

Wie is de aanbieder van de Participaties?

De Participaties worden aangeboden door de Beheerder. De Beheerder is in Nederland opgericht, is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht en is statutair gevestigd te Eindhoven.

Waarom wordt dit prospectus opgesteld?

Het Prospectus is opgesteld om de Participaties als belegging aan het publiek te mogen aanbieden. De reden voor de aanbieding tot deelname aan het Fonds is het Fonds in staat te stellen (1) de op 30 juli 2020 in totaal 4.400 uitgegeven Participaties van elk € 5.000 aan acht beleggers, waaronder de Initiatiefnemer, tegen de oorspronkelijke uitgifteprijs in te kopen, (2) de met dit Prospectus aangeboden 5.703 Participaties uit te geven voor € 5.000 elk (exclusief Emissiekosten), (3) het Object (verder) te ontwikkelen om het vervolgens te exploiteren door verhuur en aan het einde van de looptijd van het Fonds het Object te verkopen. Het Fonds heeft recht op de opbrengsten van de verhuur en de verkoop van het Object. Van de opbrengst van de uitgifte (exclusief Emissiekosten) wordt naar verwachting in totaal een bedrag van € 5.894.784 besteed aan kosten voor de hypothecaire lening waarmee het Object voor een

deel wordt gefinancierd, aan kosten die verband houden met het kopen en verwerven van het Object, aan kosten 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, aan kosten voor het goedkeuren door de AFM van het Prospectus en het registreren van het Fonds bij de AFM, voor de marketing van de Participaties en kosten en vergoedingen die zijn verschuldigd aan de Initiatiefnemer. De resterende opbrengst van naar schatting € 22.620.216 wordt aangewend, tezamen met het bedrag van de hypothecaire lening, voor de aankoop en verwerving van het Object.

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. De aanbieding van de Participaties is niet onderworpen aan een overeenkomst tot overneming met plaatsingsgarantie.

Er bestaan 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.

2. Risicofactoren

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

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 kunnen tot gevolg hebben dat negatieve waardefluctuaties optreden en rendementen lager uitkomen dan het geprognosticeerde rendement, waarnaar het Fonds vanuit haar beleggingsbeleid streeft.

Niet alle mogelijke risico's zijn in dit hoofdstuk opgenomen zoals bijvoorbeeld tegenpartijrisico's of boetes bij het niet voldoen aan de wettelijke verplichtingen. Alleen de risico's waarvan de Beheerder inschat dat deze van materieel belang zijn voor een geïnformeerde beleggingsbeslissing, zijn in dit hoofdstuk opgenomen. Daarnaast 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.

De risico's zijn naar bron en aard onderverdeeld in een beperkt aantal categorieën.

2.1 Risico bij beleggingsstructuur

Niet-gespreid beleggen is risicovol.

De belegger kan door spreiding van zijn beleggingen voor de eigen persoonlijke financiële situatie de verhouding tussen risico en verwacht rendement terugdringen. Als het volledige vermogen wordt belegd in één belegging en die belegging gaat verloren, dan heeft dat grote negatieve gevolgen voor de persoonlijke financiële situatie. Dat geldt ook voor het beleggen in één type van belegging zoals (huur)woningen in Eindhoven waarin het Fonds belegt. Het Fonds belegt in één Object in Eindhoven met 166 huurwoningen waarvan de inkomsten en waarde afhankelijk zijn van de ontwikkelingen in onder meer de markt van (huur)woningen en de lokale ontwikkelingen in Eindhoven, wat leidt tot een hoger risicoprofiel dan bij een belegging met tevens spreiding in de geografische ligging en in het type vastgoed. Negatieve ontwikkelingen in de woonsector of in Eindhoven kunnen een sterke negatieve invloed hebben op de rendementen voor de Participanten. Bij een goed gespreide beleggingsportefeuille zou de impact van zulke negatieve ontwikkelingen, hoewel afhankelijk van de mate van spreiding, kleiner zijn omdat het een klein(er) deel van het vermogen raakt. Beleggen in het Fonds kan passend zijn als het een onderdeel is van een gespreid belegde portefeuille. Beleggen in het Fonds brengt risico's met zich mee waardoor de waarde van de

belegging kan dalen en beleggers dienen zich te realiseren dat zij mogelijk minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd. Het maximale verlies dat de Participant kan lijden is het bedrag van zijn deelname (inclusief Emissiekosten).

De Participaties zijn beperkt verhandelbaar. Er is een risico dat ze tussentijds niet zijn te verkopen.

De Participaties zijn niet beursgenoteerd en er zal ook geen beursnotering worden aangevraagd. Hoewel de Participaties verhandelbaar zijn in de zin van de Wft, kunnen de mogelijkheden in de praktijk beperkt zijn. Met uitzondering van een overgang aan bloed- en aanverwanten in de rechte lijn (bijvoorbeeld van ouders aan kinderen), is overdracht van Participaties uitsluitend mogelijk via inkoop van Participaties door het Fonds gevolgd door uitgifte. Daar ligt in de praktijk ook de belangrijkste beperking. Want inkoop zal alleen plaatsvinden als hetzelfde aantal Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk (kunnen) worden uitgegeven aan een andere belegger. Het Fonds is niet verplicht om op verzoek 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 en mogelijk langer aan hun belegging vastzitten dan voorzien of wenselijk is. Dit risico hangt nauw samen met andere risico's in de zin dat als een ander risico zich voordoet en de Participant om die reden de belegging in het Fonds zou willen beëindigen, die beëindiging niet mogelijk kan blijken te zijn. Als het bijvoorbeeld voorzienbaar is dat de hypotheekrente gaat stijgen en daardoor de waarde van het Object zal dalen (zie ook het marktrisico hierna), kan het zijn dat een Participant zijn Participaties wil verkopen voordat dit risico zich realiseert. Als het risico van beperkte verhandelbaarheid zich dan voordoet en de Participant zijn Participaties niet tussentijds kan verkopen, dan heeft het risico van de beperkte verhandelbaarheid tot gevolg dat deze Participant wordt blootgesteld aan het risico op waardedaling van het Object vanwege de (mogelijke) stijging van hypotheekrente.

Voorts kan de beperkte verhandelbaarheid van de Participaties een drukkend effect hebben op de waarde ervan. De beperkte verhandelbaarheid van de Participaties zal namelijk voor een belegger die voornamelijk interesse heeft in liquide of eenvoudig te verhandelen beleggingen, er hoogstwaarschijnlijk toe leiden dat die belegger minder geld over heeft voor een Participatie.

De looptijd van het Fonds kan langer zijn dan de beoogde tien jaar. Daardoor bestaat het risico dat de belegger langer aan de belegging is gebonden dan voorzien of wenselijk is.

De feitelijke looptijd van het Fonds kan langer zijn dan de beoogde looptijd. Indien door (markt)omstandigheden de verkoop van het Object met een goed rendement niet haalbaar blijkt, bijvoorbeeld door een hoge rentestand of economische crisis vanwege de COVID-19 pandemie of anderszins, kan de

situatie ontstaan dat er geen kopers zijn met interesse om het Object te kopen. In dat geval kan het Object niet of slechts tegen een prijs worden verkocht die lager is dan de verkoopprijs waarvan de prognose uitgaat. Indien zo'n situatie optreedt in jaar zeven tot tien na de Emissiedatum, de periode waarin de verkoop van het Object beoogd is plaats te vinden, zou de Beheerder kunnen besluiten niet tot verkoop over te gaan en de exploitatie van het Object te continueren totdat er een moment komt waarin de marktomstandigheden beter zijn en bij verkoop wel een verkoopprijs kan worden gerealiseerd die (beter) aansluit bij de prognose. De Beheerder zou in een dergelijke situatie van slechte (markt)omstandigheden ook de Vergadering van Participanten kunnen voorstellen het Object te verkopen tegen een lagere prijs dan waarvan de prognose uitgaat. Als de Vergadering van Participanten niet instemt met die voorgestelde verkoop, zal ook dan het Fonds blijven voortbestaan. Daarom dient elke belegger voor zich het risico in te schatten dat verbonden is aan de (eventueel langere dan) beoogde looptijd van het Fonds. In combinatie met de beperkingen in de mogelijkheden tot overdracht van de Participaties kan dit tot gevolg hebben dat de belegger langer aan deze belegging is gebonden dan verwacht of gewenst is. Hierdoor kan de situatie ontstaan dat een Participatie niet 'verzilverd' kan worden op het moment dat dit, gezien de persoonlijke financiële situatie, wenselijk of zelfs noodzakelijk is.

Het Fonds en betrokkenen handelen in het belang van de gezamenlijke Participanten. Dat kan in strijd komen met het belang van een individuele Participant.

De Participaties worden uitgegeven onder de voorwaarden als bepaald in de Fondsvoorwaarden. 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' ziet op 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 het belang 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 of afgewezen, dan geldt dat besluit voor alle Participanten, ook voor de Participant die voor afwijzen of aannemen heeft gestemd. Een voorbeeld

daarvan is het vereiste dat een voorstel van de Beheerder tot verkoop van het Object moet worden goedgekeurd door de Vergadering van Participanten. Als een individuele Participant belang heeft bij de verkoop van het Object, bijvoorbeeld omdat die Participant liquiditeiten nodig heeft en deze verkoop door een meerderheid in de Vergadering van Participanten wordt verworpen, zal geen verkoop plaatsvinden, waardoor de Participaties van de individuele Participant niet 'verzilverd' kunnen worden op het moment dat dit, gezien de persoonlijke financiële situatie, wenselijk of zelfs noodzakelijk is. Uit dit voorbeeld volgt dat het hier bedoelde risico nauw samenhangt met het risico van de beperkte verhandelbaarheid van de Participaties.

2.2 Marktrisico

De waarde van het Object kan dalen en leiden tot een lager of zelfs negatief rendement.

De marktwaaarde bij verkoop van het Object en daarmee de mogelijkheid tot verkoop van het Object met een goed rendement is in hoge mate afhankelijk van de huidige en toekomstige marktomstandigheden en de macro-economische ontwikkelingen daarin, zoals:

- een stijgende rente, waardoor de financierbaarheid voor (potentiële) kopers van het Object zal afnemen en ook de in de Exploitatiekosten begrepen Rentekosten zullen stijgen;
- een lagere inflatie dan waar in de prognose rekening mee is gehouden, waardoor de aan de inflatie gekoppelde huurprijzen minder snel stijgen dan waarmee in het Prospectus rekening wordt gehouden;
- een toename van de bouwproductie, waardoor de krapte op de huurwoningmarkt zal afnemen;
- een als gevolg van de COVID-19 pandemie optredende jarenlange recessie, waardoor veel huurders door werkloosheid hun huur niet meer kunnen betalen.

Als die marktomstandigheden en de macro-economische ontwikkelingen daarin verslechteren, kan dat een negatief effect hebben op de marktwaaarde van het Object.

Lagere Exploitatieresultaten kunnen ook de waarde van het Object negatief beïnvloeden, omdat een (potentiële) koper van het Object het lagere Exploitatierendement zal willen compenseren met een lagere koopprijs.

Indien de marktwaaarde van vastgoed daalt, zal dit een negatieve invloed kunnen hebben op de waarde en verkoopmogelijkheid van het Object, wat ertoe kan leiden dat de inleg van de Participanten geheel of gedeeltelijk verloren gaat. In hoofdstuk 9.3 is in het neutrale scenario verondersteld dat de woningmarkt niet wijzigt en de inflatie gemiddeld 2% bedraagt. In dat geval komt het Totaalrendement uit op 8,4% per jaar. Bij een

verkoopopbrengst van het Object na tien jaar die 20% lager is dan de verwachte verkoopopbrengst volgens de prognose in het neutrale scenario, zou het Totaalrendement uitkomen op 4,7% per jaar en zou 4% van de inleg van de Participanten verloren gaan. In het pessimistische scenario is als uitgangspunt genomen dat de verkoopopbrengst tegen het einde van het maximum van de verwachte looptijd van tien jaar niet is gestegen ten opzichte van de oorspronkelijke koopprijs v.o.n. In dat geval zou het Totaalrendement uitkomen op 2,8% per jaar en zou 23% van de inleg van de Participanten verloren gaan. In de afgelopen 20 jaar kwam de sterkste daling van de beleggingswaarde van de huurwoningmarkt uit op circa 11%. Op dit moment is nog niet duidelijk hoe groot de impact is van de gevolgen van COVID-19 op de marktwaarde van de huurwoningmarkt op de lange termijn. Indien deze overeen zouden komen met de sterkste daling van de afgelopen 20 jaar, namelijk een waardedaling van 11%, zou het Totaalrendement uitkomen op 2,6% per jaar en zou 25% van de inleg van de Participanten verloren gaan.

De hiervoor bedoelde (mogelijke) oorzaken van een daling in de waarde van het Object kunnen tevens leiden tot een lager Exploitatieresultaat en daarmee tot een lager Direct Rendement. Zo zal het hierna in hoofdstuk 2.3 beschreven kredietrisico, dat samenhangt met de hypothecaire lening bij dit product en mede het risico omvat van stijgende Rentekosten en daarmee een dalend Exploitatieresultaat, niet alleen kunnen leiden tot een daling in de waarde van het Object maar tegelijkertijd leiden tot een risico op een lager Direct Rendement. In de bovenstaande berekeningen zijn de risico's op een lager Direct Rendement buiten beschouwing gelaten.

De huurinkomsten zullen gekoppeld zijn aan de inflatie. Bij een lagere inflatie dan gemiddeld 2% per jaar zullen de huurinkomsten en mogelijk de verkoopopbrengst uit het Object lager zijn dan geprognosticeerd.

Alle 166 woningen bevinden zich in de geliberaliseerde huursector (met een bruto-maandhuur van meer dan € 752,33; prijspeil 2021). Voor deze appartementen zal een huurindexering volgens het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te berekenen prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie (consumenten prijsindexcijfer (CPI)) gelden. In de rendementsprognoses is rekening gehouden met een gemiddelde inflatie (CPI) van 2% per jaar. Een lagere inflatie zal resulteren in lagere huurontvangsten en een lager Exploitatieresultaat waardoor ook de winstuitkeringen lager zullen zijn. Een lagere inflatie heeft verder mogelijk een negatief effect op de waarde van het Object, om de eenvoudige reden dat de lagere huurontvangsten bij een lagere inflatie tot gevolg hebben dat met het Object minder rendement is te behalen; een belegging die minder rendement opbrengt is in beginsel minder waard dan een belegging die meer rendement opbrengt. Bij een gemiddelde inflatie gedurende het maximum van de beoogde

looptijd van het Fonds van tien jaar van 1,5% in plaats van 2%, zoals geprognosticeerd, neemt het gemiddeld Direct Rendement met 0,1%-punt af tot 5,0% per jaar en de marktwaarde van het Object zal naar verwachting dalen met 4,3% ten opzichte van de geprognosticeerde marktwaarde bij verkoop na tien jaar. Dit zou leiden tot een lager Totaalrendement voor de Participant van 7,5% per jaar ten opzichte van het geprognosticeerde Totaalrendement van 8,4% per jaar.

2.3 Kredietrisico

Als niet aan de voorwaarden van een hypothecaire lening wordt voldaan, kan dat ten koste gaan van het rendement of zelfs leiden tot verlies van de belegging.

De hypothecaire lening voor de bouw- en beleggingsperiode heeft vanaf Emissiedatum een totale resterende looptijd van 9,5 jaar. In de hypothecaire leningsovereenkomst zijn afspraken vastgelegd met betrekking tot volledige en tijdige betaling van rente en aflossingen en aan de bank te verstrekken informatie, zoals bijvoorbeeld rapportage, taxatieverslagen en bestuurlijke wijzigingen. Daarbij is een (1) *loan to value* (LTV), zijnde de verhouding tussen de hoofdsom van de hypothecaire lening en de waarde van het Object en een (2) *debt yield ratio* (DYR) overeengekomen. De DYR is een ratio waarmee wordt uitgedrukt wat de Netto-huurontvangsten (na Exploitatiekosten) minimaal moeten zijn ten opzichte van de hoofdsom van de hypothecaire lening. Deze hypothecaire lening is aflossingsvrij, zolang het Fonds aan deze financieringsvoorwaarden voldoet. Het niet voldoen aan de financieringsvoorwaarden kan tot gevolg hebben dat een deel van de lening afgelost dient te worden of dat aanvullende zekerheid gesteld moet worden en in het ergste geval kan de bank de hypothecaire lening voortijdig beëindigen en gehele aflossing eisen. Daarbij bestaat het risico dat het Object gedwongen moet 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. Indien een of meerdere ratio's van de bank overschreden worden, treedt een 'cash trap' in werking. Dat houdt in dat de vrije kasstroom ter beschikking gesteld dient te worden aan de bank ter aflossing van de hypothecaire lening, totdat weer aan de ratio('s) voldaan wordt.

Op de Emissiedatum bedraagt de LTV op basis van de marktwaarde k.k. 48,8%. Voor de hypothecaire lening is vanaf 2 mei 2022 een maximale LTV van 60% overeengekomen. De LTV zal bij een waardedaling van het Object met circa 18,6% ten opzichte van de getaxeerde waarde (k.k.) 60% bedragen. Indien de LTV in jaar vier hoger is dan 60% en het Fonds daardoor een aflossing van 1,0% van de hoofdsom in jaar vier zou moeten

doen, komt het gemiddeld Direct Rendement met 5,0% lager uit dan de prognose (5,1%). Indien de waardedaling in jaar vier doorwerkt tot en met jaar tien, zou het Totaalrendement met 2,9% onder de prognose van 8,4% uitkomen.

Na de oplevering van het Object aan de huurders bedraagt de verwachte DYR gedurende de resterende looptijd van het Fonds ten minste 7,5% (oplopend naar 8,7%). Voor de hypothecaire lening is voor de periode vanaf 2 mei 2022 tot en met de einddatum van de lening een minimale DYR overeengekomen van 6,4% (jaar 1-2), 6,6% (jaar 3-4), 7,0% (jaar 5), 7,3% (jaar 6), 7,4% (jaar 7) en 7,5% (jaar 8 en 9). Bij een vermindering van de Bruto-huurontvangsten in het derde jaar met 13%, zal de DYR in het derde jaar 6,5% bedragen en daarmee onder de 6,6% zakken. Indien het Fonds daardoor in het derde en vierde jaar van de exploitatie een aflossing zou moeten doen totdat de DYR boven de 6,6% uitkomt, komt het gemiddeld Direct Rendement met 4,8% per jaar lager uit dan de prognose (5,1%). Het Totaalrendement per jaar zou met 8,4% per jaar gelijk aan de prognose blijven.

Een stijgende hypotheekrente kan een negatief effect hebben op de waarde van het Object en daarmee op het rendement.

De hypotheekrente kan van invloed zijn op de waarde van het Object. Een (potentiële) koper van het Object zal namelijk eisen stellen aan het rendement dat met het Object kan worden behaald. Indien het Object wordt gefinancierd met een hypothecaire lening, zal een hogere rente leiden tot meer kosten en een lager rendement. Dat lagere rendement zal die (potentiële) koper willen compenseren door een lagere koopprijs te bieden. Dit zal dan voor het Fonds en de Participanten een negatief effect op het rendement hebben. Indien de hypotheekrente na afloop van het maximum van de beoogde looptijd van tien jaar (na de Emissiedatum) 5,0% per jaar zou bedragen en een (potentiële) koper van het Object eveneens 5,1% Direct Rendement per jaar zou willen behalen, dan zou de koopprijs die deze (potentiële) koper voor het Object zou bieden zodanig lager zijn dat het gemiddeld Indirect Rendement uitkomt op -5,3% per jaar in plaats van het geprognosticeerde gemiddeld Indirect Rendement van 3,3% per jaar. Dat betekent dat het Fonds uit de verkoopopbrengst na tien jaar slechts 47% van de ingelede gelden van de Participanten zou kunnen terugbetalen. Dat komt neer op een Totaalrendement van -0,2% per jaar in plaats van het geprognosticeerde Totaalrendement van 8,4% per jaar.

Aflossing van een hypothecaire lening vóór het eindigen van die lening kan leiden tot kosten die een lager rendement tot gevolg hebben.

Door wijzigingen in de rentestand op de geld-/kapitaalmarkt kan bij vervroegde aflossing van de hypothecaire lening (dat is aflossing vóór de datum waarop het vaste rentetarief

afloopt) een boeterente verschuldigd zijn. Met de financier is overeengekomen dat deze een boeterente in rekening brengt wanneer de lening vóór het einde van de looptijd wordt afgelost. De boeterente dient het renteverlies van de financier over de resterende looptijd te compenseren. Indien de boeterente bijvoorbeeld 1,0% per jaar bedraagt en de hypothecaire lening aan het einde van jaar zeven wordt afgelost, bedraagt de boete € 647.750. Dit bedrag komt ten laste van het verkoopresultaat van het Object. Ten gevolge van het lagere verkoopresultaat na zeven jaar, zou het gemiddeld Indirect Rendement uitkomen op 1,9% per jaar en het Totaalrendement op 7,0% in plaats van het geprognosticeerde Totaalrendement van 8,4% per jaar. Hierbij zij vermeld dat een verkoop van het Object na zeven jaar slechts overwogen zal worden, indien de verkoopopbrengst zodanig is, dat daaruit naast een terugbetaling van alle ingelede gelden ook het geprognosticeerde Indirect Rendement kan worden behaald. Indien een verwachte verkoopopbrengst voor afloop van de rentevast periode (na 9,5 jaar vanaf de Emissiedatum) daarvoor onvoldoende zou zijn, zal niet snel worden overwogen om voor de afloop daarvan over te gaan tot verkoop van het Object.

De resterende looptijd van de hypothecaire lening vanaf de Emissiedatum is met 9,5 jaar niet gelijk aan het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds (tien jaar). Er is een risico dat het Object na 9,5 jaar niet verkocht is en dat herfinanciering niet lukt of anderszins ten koste gaat van het rendement.

De hypothecaire lening voor de bouw- en de beleggingsperiode heeft vanaf de Emissiedatum een resterende looptijd van 9,5 jaar, korter dan het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds (tien jaar). Het risico bestaat dat na afloop van de overeengekomen looptijd van de hypothecaire lening het Object nog niet verkocht is en geen nieuwe lening met een hypothecair financier kan worden afgesloten of alleen kan worden afgesloten tegen een hogere rente. Indien geen nieuwe lening met een hypothecair financier kan worden afgesloten, ontstaat het risico dat het Object 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. Bij een verkoopopbrengst van het Object bij een gedwongen verkoop na 9,5 jaar die 30% lager is dan de verwachte verkoopopbrengst volgens de prognose in het neutrale scenario, zou het Totaalrendement uitkomen op 2,4% per jaar en zou 27% van de inleg van de Participanten verloren gaan.

Wanneer een nieuwe hypothecaire lening alleen kan worden afgesloten tegen een hogere rente, zal dat eveneens een negatieve invloed hebben op het rendement. Indien de rente na 9,5 jaar 5,0% per jaar zou bedragen en 1% afsluitprovisie

verschuldigd zou zijn, zou het gemiddeld Direct Rendement met 5,0% per jaar lager uitkomen dan het geprognosticeerde gemiddeld Direct Rendement over het maximum van de beoogde looptijd van tien jaar (5,1%).

2.4 Exploitatierisico

Het Fonds is voor het rendement in grote mate afhankelijk van de huurinkomsten. Als huurovereenkomsten eindigen, kan dat negatieve gevolgen hebben voor het rendement.

De huurovereenkomsten van de appartementen worden afgesloten voor onbepaalde tijd met een opzegtermijn van een maand na een initiële looptijd van een jaar. Bij het Object bestaat het risico dat een of meer individuele huurovereenkomsten van de 166 woningen gedurende de looptijd van het Fonds worden beëindigd. Daarmee ontstaat het risico dat door veranderende marktomstandigheden tegen minder gunstige voorwaarden kan worden (weder)verhuurd. Dit kan leiden tot lagere huurinkomsten en een lagere verkoopopbrengst wat een negatief effect zal hebben op het rendement voor de Participanten. In het geprognosticeerde Exploitatierendement wordt rekening gehouden met een jaarlijkse huurderiving ten gevolge van (mutatie)leegstand van 1,5% van de jaarlijkse Bruto-huurontvangsten.

Indien de jaarlijkse Bruto-huurontvangsten door leegstand gedurende de gehele exploitatieperiode elk jaar 20% lager uitkomen dan de prognose over het betreffende jaar, zal het gemiddeld Direct Rendement afnemen tot 3,5% ten opzichte van het geprognosticeerde gemiddeld Direct Rendement van 5,1% per jaar. Ten gevolge van de 20% jaarlijkse lagere Bruto-huurontvangsten zal het Totaalrendement per jaar na afloop van het maximum van de beoogde looptijd 3,1% bedragen, hetgeen lager is dan geprognosticeerd (8,4%). Dat betekent dat het Fonds uit de verkoopopbrengst na tien jaar slechts 96% van de ingelegde gelden van de Participanten zou kunnen terugbetalen. Omdat niet uit te sluiten is dat ten gevolge van COVID-19 huurders hun baan en daarmee hun inkomsten zullen verliezen, vergroot de huidige COVID-19 pandemie de kans dat dit risico zich voordoet en de kans dat dit risico leidt tot een groter aantal huurovereenkomsten dat wordt beëindigd dan onder normale omstandigheden.

Als huurders de huur niet betalen, heeft het Fonds minder huurinkomsten en kan het Fonds minder uitkeren aan de Participanten.

Huurders zijn verplicht om de huursom maandelijks vooruit te voldoen. Het debiteurenrisico doet zich voor wanneer de huurders te laat, gedeeltelijk of in het geheel niet betalen. Het directe gevolg van het zich voordoen van het debiteurenrisico is dat de liquiditeit van het Fonds lager zal zijn dan geprognosticeerd en de

winstuitkering niet of slechts gedeeltelijk kan plaatsvinden. Bij het uitblijven van huurontvangsten kan het Exploitatieresultaat blijvend negatief worden beïnvloed. In het geprognosticeerde Exploitatierendement wordt rekening gehouden met een jaarlijkse huurderiving ten gevolge van het debiteurenrisico van 1,0% van de jaarlijkse Bruto-huurontvangsten. Bij een vertienvoudiging van het geprognosticeerde debiteurenrisico, zijnde 10% van de Bruto-huurontvangsten voor elk jaar, zal het gemiddeld Direct Rendement uitkomen op 4,4% per jaar, hetgeen lager is dan geprognosticeerd (5,1%) en het Totaalrendement zou afnemen tot 7,7% ten opzichte van het geprognosticeerde Totaalrendement (8,4%). Het debiteurenrisico kan onder bijzondere omstandigheden hoger zijn dan op basis van historische gegevens kan worden verwacht. Omdat niet uit te sluiten is dat ten gevolge van COVID-19 huurders hun baan en daarmee hun inkomsten zullen verliezen, vergroot de huidige pandemie de kans dat dit risico zich voordoet en de kans dat dit risico leidt tot een omvangrijkere huurderiving dan onder normale omstandigheden.

Vastgoed heeft onderhoud nodig. De kosten voor het onderhoud kunnen tegenvallen. Hogere kosten leiden tot lagere uitkeringen.

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 in kaart worden gebracht. Niettemin bestaat het risico dat gedurende de bezitsperiode van het Object 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. Dat zal ten koste gaan van de resultaten van het Fonds, wat een negatieve invloed zal hebben op het rendement voor de Participanten. Indien deze onderhoudskosten gedurende het maximum van de beoogde looptijd ieder jaar 20% hoger uitkomen dan geprognosticeerd, zal het gemiddeld Direct Rendement 0,1%-punt lager uitkomen (zijnde 5,0% per jaar) dan geprognosticeerd (5,1%) en het Totaalrendement zou afnemen tot 8,3% per jaar ten opzichte van het geprognosticeerde Totaalrendement (8,4%). Het Object betreft echter een nieuw appartementencomplex dat naar verwachting zal worden opgeleverd in het tweede kwartaal van 2022. De Beheerder verwacht na oplevering gedurende de exploitatie geen grote aanpassingen of verbouwingen.

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 Huurwoningfonds 4
Flight Forum 154
Postbus 8734
5605 LS Eindhoven
Tel. +31 (0)40 235 26 35
Internet: www.hollandimmogroup.nl

Beheerder

Holland Immo Group Beheer BV
Flight Forum 154
Postbus 8734
5605 LS Eindhoven
Tel. +31 (0)40 235 26 35
Internet: www.hollandimmogroup.nl

Notaris

Taylor Wessing
Kennedyplein 201
Postbus 3
5600 AA Eindhoven

Bewaarder

CSC Depositary BV
Woudenbergseweg 13
3953 ME Maarsbergen
Tel. +31 (0)343 430 303
Internet: www.cscgfm.com

Stichting

Stichting IMMO Huurwoningfonds 4
Flight Forum 154
Postbus 8734
5605 LS Eindhoven
Tel. +31 (0)40 235 26 35

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)

FMLaw
Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem

Taxateur

CBRE Valuation & Advisory Services BV
Anthony Fokkerweg 15
1059 CM Amsterdam
Tel. +31 (0)20 626 26 91
Internet: www.cbre.nl

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 toezichhouder voor beleggingsinstellingen.

Beheerder

Holland Immo Group Beheer BV, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Eindhoven en kantoorhoudend te Eindhoven aan Flight Forum 154, 5657 DD, naar Nederlands recht opgericht op 8 juli 2002 en ingeschreven in de Kamer van Koophandel voor Oost-Brabant, nummer 17146931 met LEI-code 724500BSAHEADX2R2165.

Bewaarder

CSC 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 met LEI-code 724500A0KSE3J5WPUV41.

Bruto-huurontvangsten

Alle gefactureerde ontvangsten voor het gebruik van het Object, exclusief aan de huurders doorbelaste servicekosten en exclusief BTW, ontvangen bedragen voor afkoop van huurcontracten en huurgaranties.

Direct Rendement

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

Emissiedatum

De datum waarop de met dit Prospectus aangeboden 5.703 Participaties aan de Participanten worden uitgegeven, naar verwachting op 28 oktober 2021.

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% over het bedrag van zijn of haar deelname.

Exploitatiekosten

Uitgaven direct verbonden met en toewijsbaar aan de verkrijging van Bruto-huurontvangsten uit het Object, 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 Huurwoningfonds 4

Een transparant fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht, genaamd IMMO Huurwoningfonds 4, dat op 30 juli 2020 is aangegaan te Eindhoven (Nederland) tussen acht beleggers (waaronder de Initiatiefnemer) als Participant, de Beheerder en de Stichting, kantoor zal houden aan Flight Forum 154, 5657 DD Eindhoven, is ingeschreven in het register beleggingsinstellingen dat wordt gehouden door de AFM en met LEI-code: 549300BNHJNCN25Y9019.

Fondskosten

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

Fondsvoorwaarden

De fondsvoorwaarden van IMMO Huurwoningfonds 4, 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 het Object, 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 (tijds waarde 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 vastgoedbeleggingen is de IRR in beginsel lager dan het Totaalrendement.

Kapitalisatiefactor

Met betrekking tot vastgoed: de koopprijs c.q. marktwaarde van het vastgoed gedeeld door de verwachte Bruto-huurontvangsten. De Kapitalisatiefactor kan net als de koopprijs c.q. marktwaarde 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) op de Emissiedatum, 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 huurder doorbelaste bedragen).

Object

Het vastgoed waarin het Fonds zal beleggen, bestaande uit het nieuw te ontwikkelen appartementencomplex VS Vredeoord, gelegen aan Grenenhout 8-001 t/m 8-434 en Naaldhout 47, 5621 DA Eindhoven en kadastraal bekend als gemeente Woensel, sectie H nummers 1868 en 2288. Het Object omvat 166 woningen en een parkeergarage met 212 parkeerplaatsen.

Overwinst

De bij vervreemding van het Object gerealiseerde verkoopopbrengst verminderd met (a) de totale koopsom v.o.n. op Emissiedatum (€ 47.750.000), (b) de totale financierings- en bijkomende kosten op Emissiedatum (€ 5.894.784) en (c) uitgaven en belastingen die verband houden met de verkoop en overdracht van het Object.

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, de bijlagen I tot en met IV, het inschrijfformulier en de via verwijzing in het prospectus opgenomen informatie.

Rentekosten

De ter zake van de hypothecaire lening, waarmee het Object deels worden gefinancierd, verschuldigde hypotheekrente.

Stichting

Stichting IMMO Huurwoningfonds 4, statutair gevestigd en kantoorhoudend te Eindhoven aan Flight Forum 154, 5657 DD, opgericht op 5 juni 2020 en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel voor Oost-Brabant, nummer 80155294, met LEI-code 724500A1U2DYJJYDFO95.

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 woningmarkt vanuit beleggersperspectief

5.1 Samenvatting

In 2020 werd het transactievolume in woningen van het voorgaande jaar overtroffen. In totaal werd voor 11,4 miljard euro in huurwoningen geïnvesteerd, een toename van 22,6% ten opzichte van 2019. In totaal kwam hiervan 3,9 miljard euro voor rekening van buitenlandse investeerders, oftewel 34% van het totale transactievolume. In tegenstelling tot andere segmenten binnen het vastgoed, kende de woningbeleggingsmarkt weinig tegenslag als gevolg van de coronacrisis. Integendeel zelfs, de relatieve stabiliteit van de woningbeleggingsmarkt trok veel beleggers uit de segmenten zoals kantoren, winkels en hotels aan. De Nederlandse woningbeleggingsmarkt is voor de internationale beleggers aantrekkelijk vanwege de stabiliteit van de economie en het politieke klimaat, het grote woningtekort en het relatief goede rendement dat op woningen kan worden gemaakt.¹

5.2 De Nederlandse economie

De Nederlandse economie is volgens de eerste berekening van het CBS in 2020 met 3,8% gekrompen ten opzichte van 2019. Het bruto binnenlands product (bbp) kromp in de eerste twee kwartalen van 2020 maar groeide in derde kwartaal, waarna in het vierde kwartaal toch weer een minimale krimp van 0,1% werd gemeten ten opzichte van een kwartaal eerder. De lagere consumptie door huishoudens, een lager investeringsvolume en een daling van de export en import droegen bij aan deze krimp.²

Dalende werkloosheid

De werkloosheid in Nederland liep mede als gevolg van de coronacrisis in het tweede en derde kwartaal van 2020 op van 2,9% in maart tot 4,6% in augustus. In maart 2021 is het aantal werklozen teruggelopen naar 326.000, zijnde 3,5%. In de eerste drie maanden van 2021 daalde het aantal werklozen gemiddeld met 14.000 per maand. Het aantal werkenden groeide in de eerste drie maanden van 2021 met 24.000.³

Toekomstverwachtingen

Op 12 mei 2021 heeft de Europese Commissie haar meest recente economische prognose afgegeven.⁴ De economische ontwikkelingen binnen de Eurozone in 2021 en 2022 zullen grotendeels worden bepaald door de mate waarin

vaccinatieprogramma's succesvol de pandemie zullen temmen en hoe snel regeringen de beperkingen zullen opheffen. In lijn met de Eurozone, is dit ook van toepassing op de Nederlandse economie.

Vanaf het tweede kwartaal van 2021 begon het tempo van vaccinaties te versnellen en de verwachting is dat de economische activiteit in Nederland vanaf het derde kwartaal van 2021 sterk zal aantrekken. Zodra winkels en horeca weer helemaal opengaan en besmettingsangst bij consumenten afneemt doordat de meeste personen gevaccineerd zijn, neemt de particuliere consumptie toe. De tijdens de coronacrisis opgebouwde spaargelden maken een sterke consumptiegroei mogelijk. Consumentenbestedingen zijn historisch gezien een belangrijke bouwsteen van het Nederlands bbp. Verder, doordat elders binnen Europa eveneens de restricties opgeheven worden, draagt dit bij aan een stijgende vraag naar Nederlandse producten. De Nederlandse overheid heeft met de NOW-regeling en de vergoeding van vaste lasten (TVL) bewerkstelligd dat het bbp niet verder is teruggelopen. De economie herstelt zich snel nu het aantal besmettingen afneemt en de vaccinatiegraad toeneemt. De economie groeit in 2021 en 2022 met ruim 3% per jaar. De werkloosheid blijft in 2022 beperkt tot 4,1%, vrijwel gelijk aan het gemiddelde in 2017-2019, voor de crisis. Het bbp-niveau komt in 2025 weliswaar 1,5% lager uit dan voor de coronacrisis werd voorzien, maar dat is gunstiger dan het negatieve effect van 3% waar eerder van werd uitgegaan. De permanente economische schade van de coronapandemie blijft dus naar verwachting beperkt. Dat blijkt uit de juniraming en de actualisatie van de middellangetermijnverkenning die het Centraal Planbureau op 22 juni heeft gepubliceerd.⁵

5.3 De woningvoorraad en krapte

Als gevolg van de hoge bevolkingsgroei en een lage woningproductie is in het vorige decennium het woningtekort sterk toegenomen. Het woningtekort wordt momenteel op 279.400 woningen geraamd (3,5% van de woningvoorraad). Om het tekort terug te brengen tot acceptabele proporties, het streven van het Rijk is in elke regio/provincie een tekort van maximaal 2% in uiterlijk 2035, zullen er zo snel mogelijk meer woningen aan de voorraad moeten worden toegevoegd.

¹ Capital Value 2021, De woning(beleggings)markt in beeld.

² CBS: www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2021/07/economie-krimpt-met-0-1-procent-in-vierde-kwartaal-2020.

³ CBS: www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2021/16/werkloosheid-verder-gedaald.

⁴ Spring 2021 Economic Forecast, Europese Commissie: ec.europa.eu/info/business-economy-euro/economic-performance-and-forecasts/economic-forecasts/spring-2021-economic-forecast_en.

⁵ Centraal Planbureau, Juniraming 2021: www.cpb.nl/juniraming-2021.

Ontwikkeling bevolkingsgroei en huishoudens

Als gevolg van de Coronacrisis is de bevolkingsgroei van Nederland in 2020 bijna gehalveerd ten opzichte van 2019. Desalniettemin nam het aantal inwoners, zoals geregistreerd in de Basisregistratie Personen, met 67.100 toe. De lagere bevolkingsgroei wordt veroorzaakt door een hogere sterfte en een sterk verminderd buitenlands migratiesaldo. De lagere bevolkingsgroei vertaalt zich in een minder snelle huishoudenstoename, hetgeen zorgt voor enige verlichting op de woningmarkt. Er zijn minder starters op de markt. Het woningtekort dat aanvang 2020 op 331.000 werd geraamd, is in de nieuwe raming gedaald naar 279.400 in 2021. Op nationaal niveau gaat het om een daling van het tekort van 4,2% van de voorraad naar 3,5%. De vermindering van het tekort is het gevolg van de lagere demografische groei, maar ook van de hoge woningproductie. De meest recente cijfers duiden erop dat deze trend van lagere huishoudensgroei inmiddels is gekeerd.⁶

Ontwikkeling woningproductie en woningbehoefte

Ondanks de Coronacrisis is de woningproductie op peil gebleven en werd de woningvoorraad in 2020 uitgebreid met bijna 74.600 woningen. Ook in de eerste drie maanden van 2021 is met 21.400 woningen de voorraad sterk uitgebreid. Verwacht wordt dat de productie in de komende maanden geleidelijk op een lager niveau komt te liggen, omdat er als gevolg van de stikstofcrisis vooral in 2019 een daling van het aantal verleende bouwvergunningen is opgetreden. De tijdsduur tussen verlening bouwvergunning en oplevering woning is gemiddeld zo'n 22 maanden.⁷

Voor de woningmarkt is vooral de verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens en hun samenstelling van belang. In de periode 2020-2035 neemt het totaal aantal huishoudens met 924.000 toe tot 8,9 miljoen, een groei van 11,5%. Vooral het aantal alleenstaanden neemt tot 2035 met 750.000 sterk toe (24%). Ook in de periode 2035-2050 is er nog sprake van een huishoudenstoename, zij het met een groei van 240.000 minder groot. In die periode zal het aantal paren gaan afnemen terwijl de aantallen alleenstaanden en gezinnen nog verder stijgen. De verwachte verdere toename van het aantal alleenstaanden is vooral het gevolg van de vergrijzing, getuige het toenemend aantal en aandeel van 75-plussers onder alleenstaanden. In 2050 worden 9,2 miljoen huishoudens verwacht.⁸

Ontwikkelingen per (woondeal)regio

De minister van Binnenlandse Zaken heeft met zes gebieden met gespannen woningmarkten een zogeheten "woondeal" gesloten. Vanuit provincies en gemeenten wordt aangegeven dat investeringen in randvoorwaarden als bereikbaarheid en gezonde verstedelijking nodig zijn om de ambities op woningbouwgebied te verwezenlijken. In onderstaande tabellen worden woningtekort en woningbehoefte en de geïnventariseerde plancapaciteit in beeld gebracht.

Door de grote krapte die is ontstaan binnen vrijwel de gehele landelijke woningmarkt, is de markt gespannen tot zeer gespannen. In 2020 bestond de landelijke woningvoorraad uit 7,9 miljoen woningen, waarvan circa 3,3 miljoen (42%) huurwoningen. Van het totale aantal huurwoningen valt het grootste gedeelte in het gereguleerde segment.

Afbeelding 2: Woningtekort, toename woningbehoefte en opgave 2021 t/m 2030 naar woondealregio's⁹

Provincie	Raming woningtekort		Toename woningbehoefte			Opgave 2021 t/m 2029*			Raming woningtekort	
	2021		2021 t/m 2024	2025 t/m 2029	Totaal	Bruto nieuwbouw**	Raming sloop**	Netto uitbreiding	2030	
Gemeente Groningen	zie voetnoot***		5.600	3.500	9.100	10.700	2.100	8.600		
Stedelijk Gebied Eindhoven	10.600	4,4%	14.100	13.200	27.300	33.300	2.600	30.700	7.800	2,9%
Zuidelijke Randstad	57.600	4,6%	61.400	64.200	125.600	159.700	27.300	132.400	54.000	3,9%
Regio Utrecht	21.900	5,2%	21.800	28.800	50.600	59.800	4.800	55.000	18.500	3,9%
Metropoolregio Amsterdam	64.800	5,5%	69.700	77.200	146.900	182.000	19.200	162.800	52.800	3,9%
Regio Arnhem-Nijmegen	16.900	4,7%	14.600	14.200	28.800	36.600	3.800	32.800	13.500	3,4%
Totaal Woondealregio's	171.800	5,0%	187.200	201.100	388.300	482.100	59.800	422.300	146.600	3,8%
Aandeel in Nederland	62%		59%	62%	60%	59%	57%	60%		
Nederland	279.300	3,5%	318.800	326.100	644.900	811.800	105.400	706.300	234.600	2,7%

* In tegenstelling tot eerdere rapporten in deze reeks wordt de plancapaciteit niet geconfronteerd met de toename van de woningbehoefte maar de verwachte uitbreiding van de woningvoorraad volgens de Primos Prognose; dit is dus inclusief het inlopen van een deel van het woningtekort

** Nieuwbouw is inclusief transformatie en splitsingen; Sloop is inclusief functieverandering en samenvoeging van woningen

*** Het woningtekort is een regionale indicator en is daarom niet opgenomen voor de gemeente Groningen

⁶ ABF Research: Inventarisatie Plancapaciteit - mei 2021: www.abfresearch.nl/publicaties/inventarisatie-plancapaciteit-mei-2021/.

⁷ Zie noot 6.

⁸ ABF Research: Primos 2020 - prognose van bevolking, huishoudens en woningbehoefte tot 2050, augustus 2020: www.abfresearch.nl/publicaties/primos-2020-rapportage/.

⁹ Zie noot 6.

De afgelopen jaren is het corporatiebezit, mede als gevolg van overheidsingrijpen, van 30,7% (2012) van de totale woningvoorraad afgenomen tot circa 29,1%. Het aandeel corporatiewoningen is gedaald ten gunste van de vrije sector woningen.¹⁰

Afbeelding 3: Verdeling woningvoorraad naar eigenaar



Bron: CBS (Statline), Voorraad woningen; eigendom, type verhuurder, bewoning, regio, 29 oktober 2020

De oorzaak van het groeiend aandeel geliberaliseerde huurwoningen ligt in het begrenzen van de financieringsmogelijkheden van koopwoningen en in de aangescherpte taakstelling voor woningcorporaties. De wetgever stimuleert woningcorporaties zich te concentreren op het huisvesten van huishoudens met lage inkomens in het gereguleerde segment.¹¹

5.4 Vraag naar woningen

Volgens ABF Research is de netto plancapaciteit voor woningen in 2020 wederom toegenomen en wordt momenteel voor de periode tot 2030 op 961.000 woningen geschat. Als gevolg van de Coronacrisis is het woningtekort dat in 2020 op 331.000 werd geraamd, in de nieuwe raming gedaald naar 279.300 in 2021.¹²

Volgens de nationale bevolkingsprognose van het CBS van december 2020 zal de bevolking van Nederland in de periode 2021-2030 met 888.000 personen toenemen tot 18,4 miljoen. Ten opzichte van de vorige nationale CBS-prognose (december 2019) is het verwachte inwonertal in 2030 met 107.000

verlaagd. Op de langere termijn wordt een hogere groei verwacht dan in de vorige prognose. In 2040 telt Nederland volgens de laatste prognose 19,1 miljoen inwoners, dat zijn er 36.000 meer dan in de vorige prognose. De toename van de woningbehoefte in de periode tot en met 2029 bedraagt volgens de Primos-prognose 645.000. Het Rijk heeft als doel geformuleerd om in alle provincies het tekort terug te brengen tot maximaal 2% in 2035. De Primos-prognose verwacht dat de woningvoorraad met 706.000 woningen uitbreidt. Het tekort loopt vanwege de verwachte sterke bevolkingsgroei eerst op maar zou dan in 2030 zijn teruggelopen naar 235.000, 2,7% van de voorraad.¹³

De tekorten manifesteren zich in alle segmenten van de woningmarkt. Rekening houdend met de gewenste vraag en het optimaliseren van de doorstroming zou de uitbreiding van de voorraad in de komende vijftien jaar voor meer dan twee derde uit koopwoningen dienen te bestaan. Over de hele periode tot 2035 zijn er gemiddeld 49.000 nieuwbouwoopwoningen per jaar nodig. Meer dan de helft daarvan zouden goedkope koopwoningen (van minder dan € 255.000) moeten zijn. Omdat de doelgroep nog beperkt toeneemt en het aantal goedkope huurwoningen afneemt als gevolg van sloop, verkoop en liberalisatie is de nieuwbouw van gemiddeld 25.000 gereguleerde huurwoningen per jaar nodig. Daarnaast is de nieuwbouw van gemiddeld 9.000 (middel)dure huurwoningen per jaar gewenst.

De vraag naar woningen is min of meer in gelijke mate gericht op de huur- en de koopsector. Bij de vraag in de huursector ligt het accent op appartementen (meergezinswoningen), terwijl in de koopsector de voorkeur meer uitgaat naar eengezinswoningen. Van de totale vraag is 31% gericht op een huurwoning onder de aftoppingsgrens voor huurtoeslagdoeleinden (deze ligt voor huurwoningen voor tweepersoonshuishoudens op een maximale bruto-maandhuur van € 633,25 (prijsspeil 2021)), 5% op een huurwoning tussen aftoppings- en liberalisatiegrens (tot een bruto-maandhuur van € 752,33 (prijsspeil 2021)) en 12% op een huurwoning boven de liberalisatiegrens. Daarnaast richt 27% van de vraag zich op koopwoningen tot € 250.000 en 26% op de categorie boven € 250.000.

Tussen doorstromers en starters zijn duidelijke verschillen in de vraag die zij uitoefenen. Doorstromers richten zich meer op de (eengezins)koopsector dan op de huursector, terwijl starters op de woningmarkt juist eerder om een huurwoning

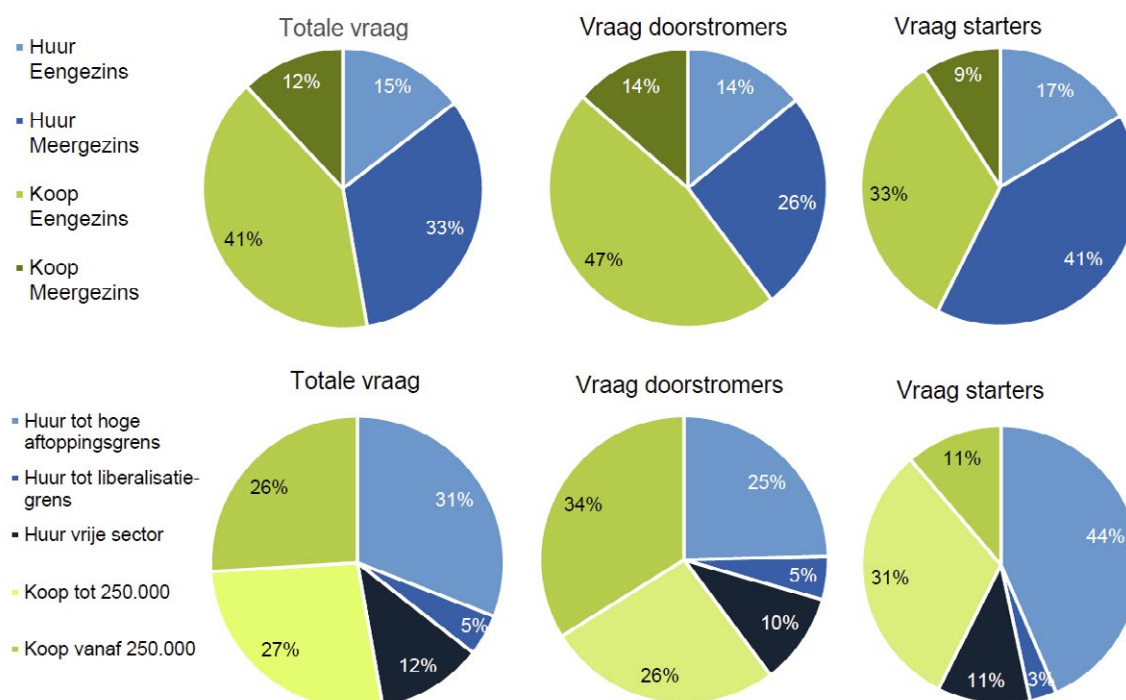
¹⁰ CBS (Statline): Voorraad woningen, eigendom type verhuurder, bewoning, regio (opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/82900NED/table?searchKey=words=prijsindex%20bestaande%20koopwoningen).

¹¹ Eerste Kamer der Staten-Generaal, Wet maatregelen woningmarkt 2014 II (33.819).

¹² ABF Research, publicatie 8 juni 2021 (www.abfresearch.nl/publicaties/inventarisatie-plan capaciteit-mei-2021/).

¹³ Zie noot 11.

Afbeelding 4: Vraag van verhuiscapabele huishoudens (doorstromers en starters) naar eigendom en type woning (boven) en eigendom en prijs (onder), 2019



Bron: Rapportage Socrates 2019 (www.abfresearch.nl/publicaties/rapportage-socrates-2019/)

vragen. Over het algemeen verdienen starters minder dan doorstromers waardoor zij minder snel in aanmerking komen voor een hypotheek om een koopwoning aan te schaffen. Het inkomensverschil komt ook tot uitdrukking in de verdeling naar de gewenste prijsklasse van de woning. De meeste doorstromers richten zich op een duurdere koopwoning, de meeste starters op een huurwoning tot aan de aftoppingsgrens. Afhankelijk van de inkomensontwikkeling richt de vraag zich in de loop der jaren meer of minder op koopwoningen, maar ook op meer of minder goedkope of duurdere prijssegmenten.

Daarnaast wordt de ontwikkeling van de vraag beïnvloed door veranderingen in de samenstelling van de zoekende huishoudens. Een belangrijke demografische ontwikkeling is de stijging van het aantal oudere alleenstaanden. Omdat ouderen doorgaans beperkt verhuiscapabel zijn, neemt het aandeel ouderen onder de woningzoekenden minder hard toe dan verwacht zou mogen worden op basis van de groei van deze groep. Jongere huishoudens zijn ook het komend decennium oververtegenwoordigd onder woningzoekenden. Een belangrijk effect van de vergrijzing is het toenemend eigenwoningbezit onder nieuwe generaties ouderen. Gevolg hiervan is dat een steeds groter deel van de ouderen beschikt over een, vaak grotendeels afbetaalde, eigen woning.

5.5 Nederlandse huurprijzen

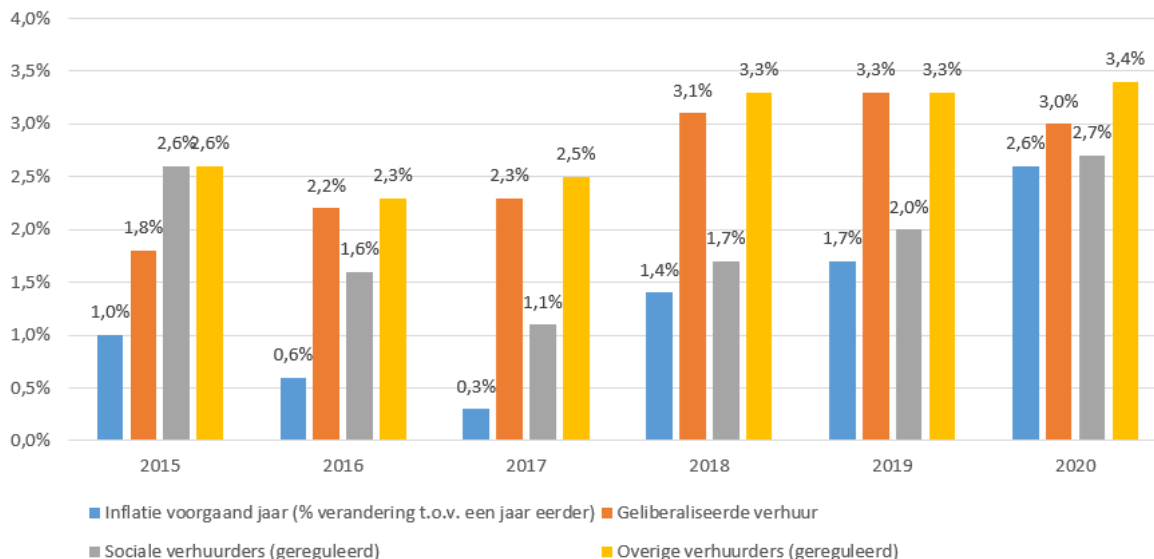
De gemiddelde groei van de huurprijzen in Nederland is gedurende de periode 2013 - 2020 boven de inflatie geweest. De woninghuren zijn in juli 2020 met gemiddeld 2,9% omhoog gegaan ten opzichte van een jaar eerder. Dat is de grootste stijging na 2014 en meer dan het gemiddelde van de afgelopen tien jaar (2,7%). Ruim 42% van alle woningen zijn huurwoningen. De huren van sociale huurwoningen bij woningcorporaties stegen in juli 2020 gemiddeld met 2,7%, de huren van sociale huurwoningen bij overige verhuurders stegen gemiddeld met 3,4% en de huren van de vrijesectorwoningen gingen gemiddeld met 3,0% omhoog.¹⁴ De gemiddelde huurstijging van geliberaliseerde woningen over de periode 2015 - 2020 bedroeg 2,6% terwijl de gemiddelde inflatie over dezelfde periode 1,3% bedroeg. Dit betekent dat de huren van geliberaliseerde woningen ruim boven de inflatie indexeren.

Voor het jaar 2021 is voor de niet-geliberaliseerde huurwoningsector geen verhoging toegestaan. Dit geldt tot 1 juli 2022. Voor de geliberaliseerde huurwoningsector geldt voor het eerst een maximum huurverhoging van 1% boven de inflatie. De maximale toegestane huurverhoging geldt tot 1 mei 2024.¹⁵

¹⁴ CBS: persbericht 7 september 2020 - Grootste huurstijging in zes jaar (www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2020/37/grootste-huurstijging-in-zes-jaar).

¹⁵ Rijksoverheid: www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/wat-is-de-maximale-huurverhoging-in-2021.

Afbeelding 5: Inflatie versus huurverhoging (2015 - 2020)

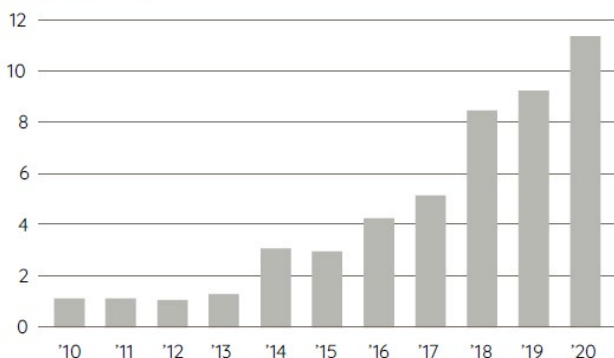


Bron: CBS (opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/83163NED/table?ts=1603810753374) en (www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2020/37/grootste-huurstijging-in-zes-jaar)

5.6 Beleggingsmarkt

Het totale transactievolume in woningbeleggingen kwam in 2020 uit op 11,4 miljard euro, een absoluut record voor de Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt. De groei ten opzichte van 2019 bedraagt 22,6%. In tegenstelling tot veel andere segmenten binnen het vastgoed, kende de woningbeleggingsmarkt weinig tegenslag als gevolg van de coronacrisis. De relatieve stabiliteit van het woningbeleggingsproduct trok veel beleggers uit segmenten zoals kantoren, winkels en hotels aan.¹⁶

Afbeelding 6: Woningbeleggingsvolume 2010 - 2020 in Nederland in miljard euro
x 1 miljard euro

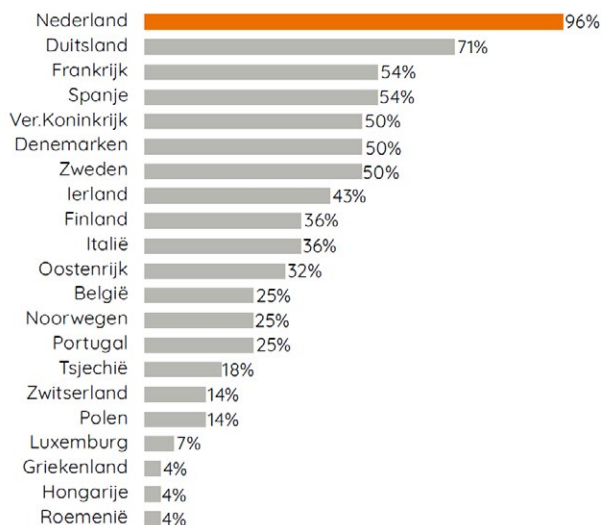


Bron: Capital value, 2021

5.6.1 Vraag internationale beleggers naar Nederlandse woningen stijgt

Internationale beleggers hebben het afgelopen jaar niet alleen veel in Nederland geïnvesteerd, zij geven ook de voorkeur aan Nederland boven andere landen bij beslissingen over investeren in vastgoed. 54% van de ondervraagde fondsen geeft aan dat de belangstelling voor Nederland het afgelopen jaar verder is gegroeid. Ook Duitsland, België, Zweden en Denemarken worden vaak genoemd.

Afbeelding 7: landen in de scope van internationale beleggers



Bron: Capital Value, 2020

¹⁶ Capital Value - De Woning(beleggings)markt in beeld 2021, p. 50.

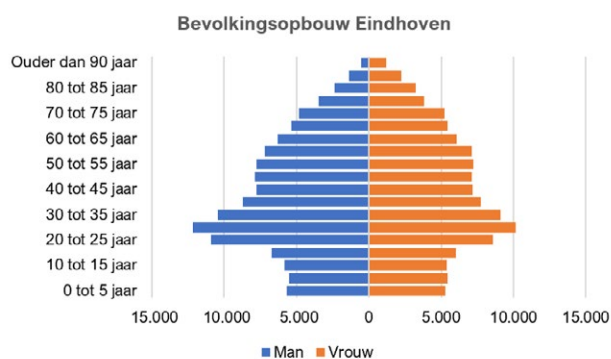
De belangrijkste redenen voor internationale beleggers om in Nederlandse huurwoningen te investeren zijn het positieve economische klimaat, de demografische groei, het stabiele rendement en de grote vraag naar woningen. De Randstad is voor buitenlandse beleggers nog steeds de meest favoriete locatie om in woningen te beleggen. 53% van het woningbeleggingsvolume wordt in deze regio belegd. Daarnaast is 23% geïnvesteerd in portefeuilles waarvan de woningen zowel in de Randstad als daarbuiten te vinden zijn. In 2018 werd circa 24% van de € 3 miljard buiten de Randstad belegd.¹⁷

5.7 De woningmarkt van Eindhoven

Gemeente Eindhoven

Eindhoven is een stad in het zuidoosten van de provincie Noord-Brabant. Het is naar inwonertal al sinds 1961 de vijfde stad van Nederland. Begin 2021 telde de stad Eindhoven 235.707 inwoners.¹⁸ De prognose is dat het aantal inwoners van de stad in 2040 zal zijn gestegen naar 248.000.¹⁹ De stad maakt deel uit van de Metropoolregio Eindhoven (MRE)²⁰ en het stedelijk netwerk BrabantStad.²¹ In de MRE wonen ongeveer 750.000 mensen. De bevolkingsopbouw in Eindhoven laat een duidelijke overhang zien naar jongvolwassenen van 20 jaar tot en met inwoners van 35 jaar.²² Mede dankzij de relatief grote groep “jonge” inwoners is Eindhoven een levendige en bruisende stad.

Afbeelding 8: bevolkingsopbouw Eindhoven



Deze overhang naar jongvolwassenen van 20 jaar tot en met inwoners van 35 jaar is mede het gevolg van de aanzuigende werking van de Technische Universiteit Eindhoven alsmede de sterke vertegenwoordiging van technische, innoverende bedrijven op de High Tech Campus, welke deel uit maakt van Brainport Eindhoven.

TU/e

De Technische Universiteit Eindhoven (TU/e) is een van de meest voornaamste technische universiteiten van Nederland. Vrijwel alle technische universiteiten in Nederland zien een sterke toename van het aantal studenten, zo ook de TU/e. Het succes van de universiteit kan niet los gezien worden van de aanwezigheid van Brainport Eindhoven en de High Tech Campus in het bijzonder.

Brainport Eindhoven

Brainport Eindhoven is een samenwerkingsverband tussen de 21 regiogemeenten binnen de MRE, bedrijven en kennisinstellingen die actief zijn in de regio Zuidoost- en Middenoost-Brabant (Metropoolregio Eindhoven en omstreken). Deze regio is reeds in 2011 uitgeroepen tot 'slimste regio ter wereld' en uit een recenter onderzoek door het Europese Octrooibureau (EOB) komt de regio Zuidoost-Brabant sterker uit de bus dan wereldsteden als Londen, München, Stockholm of Parijs.²³

High Tech Campus

Van oudsher is de High Tech Campus een Research and Development locatie van Philips. In 1964 opende Philips de deuren van haar eerste en enige onderzoeklocatie voor geheel Nederland. Vanwege het feit dat alle knowhow op één plek geconcentreerd was, zorgde dit voor een sterke kruisbestuiving tussen de verschillende disciplines. Om dit fenomeen verder te versterken, besloot Philips in 2003 om de campus open te stellen voor derde partijen met een focus op technologische ontwikkeling. Op dat moment is de High Tech Campus in de huidige vorm geboren. Het gevolg is een explosie van het aantal bedrijven dat zich vestigt op de High Tech Campus omdat zij deel willen uitmaken van deze unieke locatie en het ecosysteem. Op dit moment zijn er ruim 230 ondernemingen actief, waarvan de meest bekende ASML, Signify en NXP zijn. In totaal zijn er meer dan 12.000 werknemers actief op deze vierkante kilometer met hoogopgeleiden uit alle hoeken van de wereld.

¹⁷ Capital Value - De Woning(beleggings)markt in beeld 2020.

¹⁸ CBS, www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/37230ned?q=Eindhoven.

¹⁹ CBS, Regionale prognose 2017-2040; bevolking, intervallen, regio-indeling 2015: opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/83491NED/table?fromstatweb.

²⁰ metropoolregioeindhoven.nl/over-ons.

²¹ <https://brabantstad.nl/brabantstad-eindhoven/>.

²² BRP, 2020 www.eindhoven.nl/bevolking?origin=/bestuur-en-beleid/onderzoek-en-data/feiten-en-cijfers-van-eindhoven%3Ff%5B0%5D%3Dm1%3A671.

²³ www.trouw.nl/economie/eindhoven-is-een-koploper-op-het-gebied-van-innovatie-met-dank-aan-de-typisch-nederlandse-cultuur-van-samenwerken-b8b15f50/.

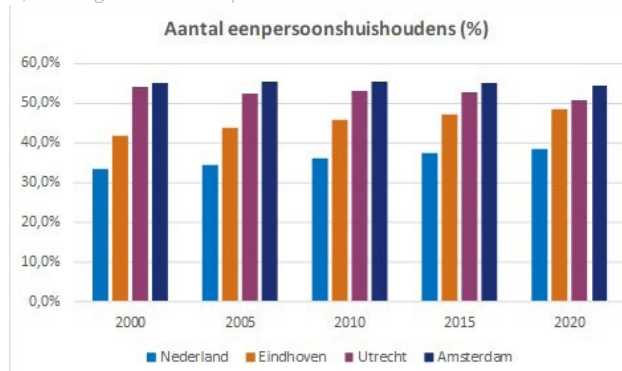
5.7.1 Bevolkingsontwikkeling en ontwikkeling van de woningvoorraad in Eindhoven

Eindhoven heeft volgens de voorlopige cijfers van het CBS in januari 2021 ruim 235.000 inwoners.²⁴ Het aantal inwoners zal volgens de regionale prognose van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) gestaag toenemen tot ruim 257.000 in 2030.²⁵ Dit betekent een gemiddelde bevolkingsgroei van 2.200 inwoners per jaar.

Huishoudens in Eindhoven

Het aantal huishoudens in Eindhoven groeit de laatste jaren sterk en ieder jaar met een hoger tempo. Daarbij blijft het aantal personen per huishouden nagenoeg gelijk, namelijk 1,9. Het landelijk gemiddelde is 2,1 personen per huishouden.²⁶ Zoals ook blijkt uit onderstaande afbeelding is het percentage eenpersoonshuishoudens in Eindhoven steeds nadrukkelijker aanwezig en groeit Eindhoven naarmate de tijd verstrijkt verder naar het niveau van de overige grote steden in Nederland.

Afbeelding 9: aantal eenpersoonshuishoudens



Woningtekort

De gestage groei van de kleinere huishoudens in Eindhoven heeft geleid tot een hogere vraag naar (kleinere) woningen. Het totaal aantal huishoudens bestaande uit één of twee personen is sinds 2000 altijd meer dan 75% geweest.²⁷ Zoals heel Nederland heeft regio Eindhoven te kampen met een tekort aan betaalbare (huur) woningen. De beginstand van de woningvoorraad in Eindhoven in januari 2020 bedroeg volgens voorlopige cijfers van het CBS

112.965 woningen en de beginstand van de woningvoorraad in januari 2021 bedroeg 114.398.²⁸ Dit houdt in dat er in 2020 1.433 woningen zijn toegevoegd aan de woningvoorraad. Door de verwachte groei van het aantal inwoners en huishoudens in deze regio, gecombineerd met het te lage aanbod van woningen, is de verwachting dat het woningtekort oploopt tot meer dan 16.500 woningen in 2024.²⁹

Afbeelding 10: Woningtekort ABF Woningmarktregio Eindhoven

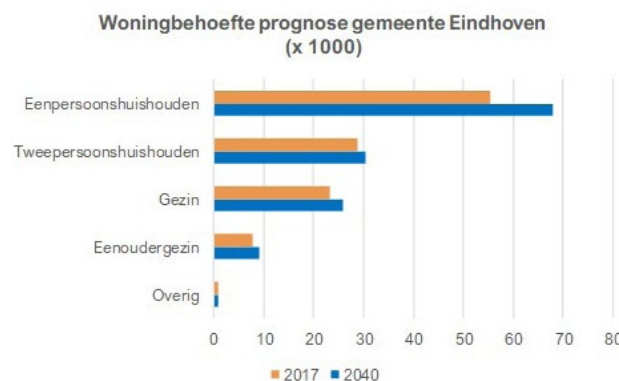
Tekort (-) of overschot (+)



Primos 2020 | 2019 - 2049

De gemeente Eindhoven heeft in samenwerking met de provincie Noord-Brabant onderzoek gedaan naar de woningbehoefte in de stad. Doordat het percentage één- of tweepersoonshuishoudens steeds nadrukkelijker aanwezig is en de verwachting is dat deze trend zich doorzet naar de toekomst toe, is de vraag naar woningen van één- en tweepersoonshuishoudens het grootst.³⁰

Afbeelding 11: Woningbehoefte prognose gemeente Eindhoven



²⁴ CBS: bevolkingsontwikkeling; regio per maand (opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/37230ned/table).

²⁵ PBL: kerncijfers bevolking en huishoudens (themasites.pbl.nl/o/regionale-bevolkingsprognose/assets/files/2019/OpenData_PBL_CBS_RegionalePrognose_2019_Kerncijfers.ods).

²⁶ CBS, Particuliere huishoudens naar samenstelling en grootte, 1 januari 2020. opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/37975/table?ts=1615366018471.

²⁷ CBS, Huishoudens; samenstelling, grootte, regio, 1 januari (opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/71486NED/table?fromstatweb).

²⁸ CBS: Voorraad woningen en niet-woningen; mutaties, gebruiksfunctie, regio (opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/81955NED/table?fromstatweb).

²⁹ Primos, 2020. primos.abfresearch.nl/dashboard/dashboard/woningtekort-overschot.

³⁰ Provinciale bevolkings-, huishoudens en woningbehoefteprognose, e.infogram.com/c64403e0-9551-4316-9c4b-9283087d5b77?src=embed.

6. Het Object

Het Fonds zal uitsluitend beleggen in het Object zoals omschreven in het onderhavige hoofdstuk. Het vastgoed waarin het Fonds belegt is een herontwikkelingsproject gelegen in Eindhoven aan Grenenhout 8-001 t/m 8-434 en Naaldhout 47, 5621 DA Eindhoven, genaamd 'VS Vredeoord'. Het Object omvat 166 woningen, 212 parkeerplaatsen, een koffiebar, 15 coworking plekken, een gym en een gemeenschappelijke binnentuin.

De totale koopprijs (vrij op naam) bedraagt € 47.750.000 en is ruim onder de door CBRE Valuation & Advisory Services BV (hierna: "CBRE") getaxeerde waarde (vrij op naam), te weten € 57.827.352 met peildatum 28 april 2021. Het taxatierapport is te downloaden op: www.hollandimmogroup.nl/iwhf-4-taxatierapport-vs-vredeoord.

Het Object betreft een voormalig kantoorpand van Philips. Philips is een van de grondleggers van de stad Eindhoven in haar huidige vorm. Het relatief jonge kantoor is in 2003 opgeleverd en is een ontwerp van architectenbureau JKH. Het concept dat in die tijd is uitgevoerd draait rondom een binnenhof bekleed

met warm natuursteen en een strakke zakelijke gevel aan de buitenkant. Het carré is opgeknipt in vier bouwmassa's die verbonden zijn door transparante loopbruggen. Joost van den Brand, architect bij Pauwert Architectuur, maakte het ontwerp voor de herontwikkeling waarbij vele karakteristieke elementen zoals de warme natuurstenen gevels en de groene omgeving aan de binnenzijde zijn behouden evenals de loopbruggen.

De bouwwerkzaamheden zijn in november 2020 gestart en de verwachting is dat het Object in april 2022 wordt opgeleverd. Gedurende de herontwikkeling is het uitgangspunt om de bestaande bouw zoveel mogelijk te behouden. In totaal worden er 166 woningen gerealiseerd. Wat betreft energievoorziening worden de woningen individueel aangesloten op de lokale stadsverwarming zodat de bewoners gebruik kunnen maken van deze duurzame manier van verwarmen. Het binnenterrein wordt ingericht als gemeenschappelijke binnentuin zodat eenieder hiervan kan genieten. Daarnaast worden 212 parkeerplaatsen in de parkeerkelder gerealiseerd voor zowel bewoners als bezoekers.

Afbeelding 12: Belangrijke kenmerken VS Vredeoord Eindhoven

VS Vredeoord Eindhoven	
Aantal appartementen	160
Aantal studio's	6
Aantal parkeerplaatsen	212
Totaal oppervlakte wonen	11.113 m ²
Aanvang bouw	November 2020
Verwachte oplevering en ingebruikname	
April 2022	
Verwachte jaarhuur*	€ 2.272.853
Gemiddelde oppervlakte appartementen	68 m ²
Gemiddelde huurprijs per appartement per maand*	€ 1.090
Gemiddelde oppervlakte studio's	42 m ²
Gemiddelde huurprijs per maand per studio*	€ 832
Huurprijs per parkeerplaats per maand*	€ 60
* Prijspeil 2022	

6.1 Objectomschrijving

Het Object bestaat uit 160 appartementen en zes studio's, gelegen op de begane grond tot en met de vierde verdieping. Ieder appartement en vijf van de zes studio's beschikken over een eigen berging op de verdieping of in de kelder. Op de begane grond is een gym van ruim 80 m², koffiebar en een sociale ruimte met 15 coworking plekken. Dit zijn werkplekken, die door de bewoners kunnen worden gereserveerd om 'thuis' te werken.

Alle 212 parkeerplaatsen bevinden zich in de ondergrondse parkeergarage. De binnentuin is ruimtelijk opgezet en is 1.400 m² groot.

De 166 woningen zijn gericht op young professionals en tweepersoonshuishoudens. Alle bruto-huurprijzen van het Object komen per datum ingebruikname boven de liberalisatiegrens uit (huurprijs per maand tot maximaal € 752,33; prijspeil 2021). De 160 appartementen hebben een

gemiddelde oppervlakte van 68 m². De gemiddelde huurprijs per appartement per maand zal op de verwachte opleverdatum naar verwachting uitkomen op € 1.090 (prijsspeil 2022). Dit betreft een huurniveau van gemiddeld van € 16,15 per m². De zes studio's hebben een gemiddelde oppervlakte van 42 m². De gemiddelde huurprijs per studio per maand zal op de verwachte opleverdatum naar verwachting uitkomen op € 832 (prijsspeil 2022). Dit betreft een huurniveau van gemiddeld € 19,81 per m². Per appartement en studio is ten minste een parkeerplaats beschikbaar. De huurprijs voor een parkeerplaats bedraagt € 60,00 per maand (prijsspeil 2022). De overige parkeerplaatsen zijn bestemd voor bezoekers.

Alle woningen worden luxueus afgewerkt en hebben, mede door de plafondhoogte van 2,9 meter, een ruimtelijke sfeer. Daarnaast hebben de woningen verdiepingshoge ramen en een eigen buitenruimte. Tenslotte worden alle woningen gasloos opgeleverd en hebben een EPC-waarde van maximaal 0,59. Dit kan worden gezien als energielabel A ++.

Op de begane grond wordt een aantal faciliteiten voor de bewoners gerealiseerd, zo zijn er 15 coworking plekken waar men in alle rust en stilte kan werken of studeren en is er een koffiebar aanwezig. Tevens komt er een gym van ruim 80 m² voor de bewoners, die een ruim aanbod van zowel cardio- als krachtapparaten zal hebben. In de loopbruggen op alle zijdes van de eerste verdieping worden expositieruimtes beschikbaar gesteld aan jong designtalent om hun kunst tentoon te stellen.

6.2 Ligging en omgeving

Het Object is gelegen ten Noordwesten van de Rondweg in Eindhoven, in het bredere deelgebied Vredeoord te Strijp-T, op de grens tussen de woonwijken Groenewoud en Vredeoord. Vredeoord is een voormalig Philips gebied dat is aangewezen als herontwikkelingslocatie naar hoogwaardige woningbouw. De lokale overheid is hierbij nauw betrokken. De algehele ontwikkeling van Vredeoord behelst zowel koop- als huurwoningen, waarbij er voor een brede doelgroep woonruimte gecreëerd wordt. Zo is de Eindhovense woningcorporatie Sint Trudo (opgericht in 1916 en in 1994 gefuseerd met het gemeentelijk woningbedrijf) actief betrokken bij deze ontwikkelingen. Daarnaast biedt het ontwikkelplan ook ruimte voor koopwoningen. Vredeoord ligt in een groene oase, aangrenzend aan het Philips De Jongh Park met veel sportmogelijkheden, maar toch dicht bij het levendige centrum van Eindhoven en nog dicht bij het welbekende Strijp-S, met al haar faciliteiten en op 100 meter afstand van het spoor. Strijp-S heeft zich afgelopen decennia sterk ontwikkeld als plek

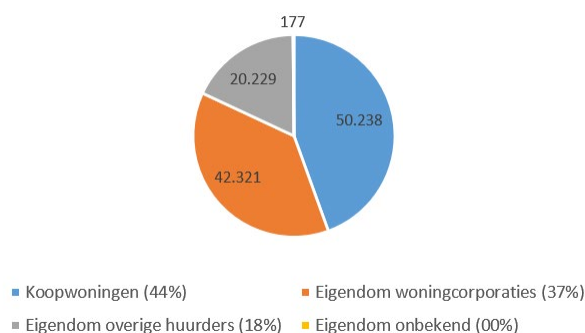
waar creatieve ondernemers en hippe horecagelegenheden elkaar vinden. Ook vinden er geregeld grote evenementen plaats, zo heeft Strijp-S een centrale plek in de Dutch Design Week en wordt het Klokgebouw gebruikt voor evenementen en festiviteiten.

Het Object is zowel per auto als openbaar vervoer goed bereikbaar. In minder dan vijf minuten is de Rondweg bereikbaar, waarbij de N2 / A2 binnen tien minuten te bereiken is en het dichtstbijzijnde treinstation (Station Strijp-S) ligt op circa 1 km afstand van het Object. Het Centraal Station en het centrum van Eindhoven bevinden zich op 3,2 km van het Object. Op minder dan tien minuten lopen bevinden zich meerdere bushaltes waarmee een directe verbinding naar het Centraal Station van Eindhoven is.

In 2020 omvatte de gehele woningvoorraad in de gemeente Eindhoven 112.965 woningen, waarvan de meerderheid een huurwoning betrof, te weten 55%. In totaal hebben corporaties bijna 42.321 woningen in bezit, zijnde 37,5% van de totale woningvoorraad. De overige koopwoningen worden door particulieren verhuurd.³¹

Afbeelding 13: overzicht verdeling woningvoorraad in Eindhoven naar koop- en huurwoningen

Woningvoorraad gemeente Eindhoven



6.3 Koopprijs en taxatie

De totale koopprijs van het Object bedraagt €47.750.000 vrij op naam en is ruim onder de marktwaarde v.o.n. als bepaald door CBRE, te weten € 57.827.352 met peildatum 28 april 2021. Het taxatierapport is te downloaden op www.hollandimmogroup.nl/ihwf-4-taxatierapport-vs-vredeoord.

De totale koopprijs is opgebouwd uit een koopsom voor de grond ad € 21.200.000, die bij aanvang van het Fonds op 30 juli 2020 is voldaan, een aanneemsom ad € 25.230.000 (inclusief

³¹ CBS Woningvoorraad Eindhoven, te raadplegen via opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/82900NED/table?ts=-1620057337020.

verwachte kosten voor meerwerk ad € 780.000) welke in een aantal (bouw)termijnen steeds na het voltooiën van bepaalde bouwfases aan de aannemer zal worden voldaan. Bij de bepaling van de koopsom voor de grond is reeds rekening gehouden met de door de verkoper Living Vredeoord B.V. te betalen vergoeding voor huurderiving (in het tussentijds financieel verslag aangeduid als 'forward funding rente') gedurende de bouwperiode ad € 1.320.000.

Voor de bouwwerkzaamheden is een 'turnkey' aanneemovereenkomst gesloten met ontwikkelaar Ten Brinke Bouw B.V. Deze onderneming heeft meer dan 115 jaar ervaring op het gebied van ontwikkelen van voornamelijk woningen maar ook kantoren, retail en utiliteitsbouw en maakt onderdeel uit van Ten Brinke Groep BV. Ten Brinke Groep BV heeft meerdere vestigingen in Europa en heeft over het boekjaar 2018/2019 een totale omzet van € 904 miljoen gerealiseerd. Met een bedrijfsresultaat van € 143 miljoen en een solvabiliteit van 62,6% is Ten Brinke Groep BV een van de meest solide vastgoedontwikkelaars/bouwbedrijven in Nederland.

6.4 Herontwikkeling en afbouwgarantie

De bouwwerkzaamheden voor de herontwikkeling zijn in november 2020 aangevangen en zullen naar verwachting worden afgerond op 1 april 2022. Het Fonds loopt gedurende de periode vanaf de start van het Fonds tot het moment van oplevering van het Object geen ontwikkelrisico, aangezien de aanneemsom wordt gegarandeerd door de aannemer door middel van de 'turnkey' aanneemovereenkomst waarbij de aanneemsom prijsvast is. Voor het geval dat het Object door te late oplevering door de aannemer niet tijdig aan de huurders kan worden opgeleverd, waardoor huurderiving zou kunnen ontstaan, is in de 'turnkey' aanneemovereenkomst overeengekomen dat de verkoper het Fonds zal compenseren voor huurderiving over de periode vanaf de verwachte oplevering (1 april 2022) tot en met de daadwerkelijke oplevering met een bedrag van € 40 per dag per niet-opgeleverde woning, zijnde circa € 1.200 per woning per maand.

Zowel de afbouw, huurderiving bij overschrijding van de opleverdatum als de eventuele herstelwerkzaamheden na oplevering zijn gewaarborgd door middel van een concerngarantie afgegeven door Ten Brinke Groep B.V., ten bedrage van € 2.445.000, zijnde 10% van de aanneemsom (exclusief verwachte kosten voor meerwerk).

6.5 Verhuur en huurprijzen

Het Object wordt vanaf november 2020 tot (naar verwachting) 1 april 2022 herontwikkeld. In deze periode wordt het verhuurtraject opgestart met als doel verhuur van alle woningen per datum van oplevering (naar verwachting 1 april 2022). Het project wordt reeds onder de aandacht gebracht met een projectwebsite (www.vsvredeoord.com) en diverse sociale media kanalen, waar aspirant-bewoners relevante informatie kunnen vinden. Tijdens de start van de verhuur zullen media als Funda, e-mail en persberichten worden ingezet. Inmiddels is er al sprake van een database met huurgedagiden voor de woningen.

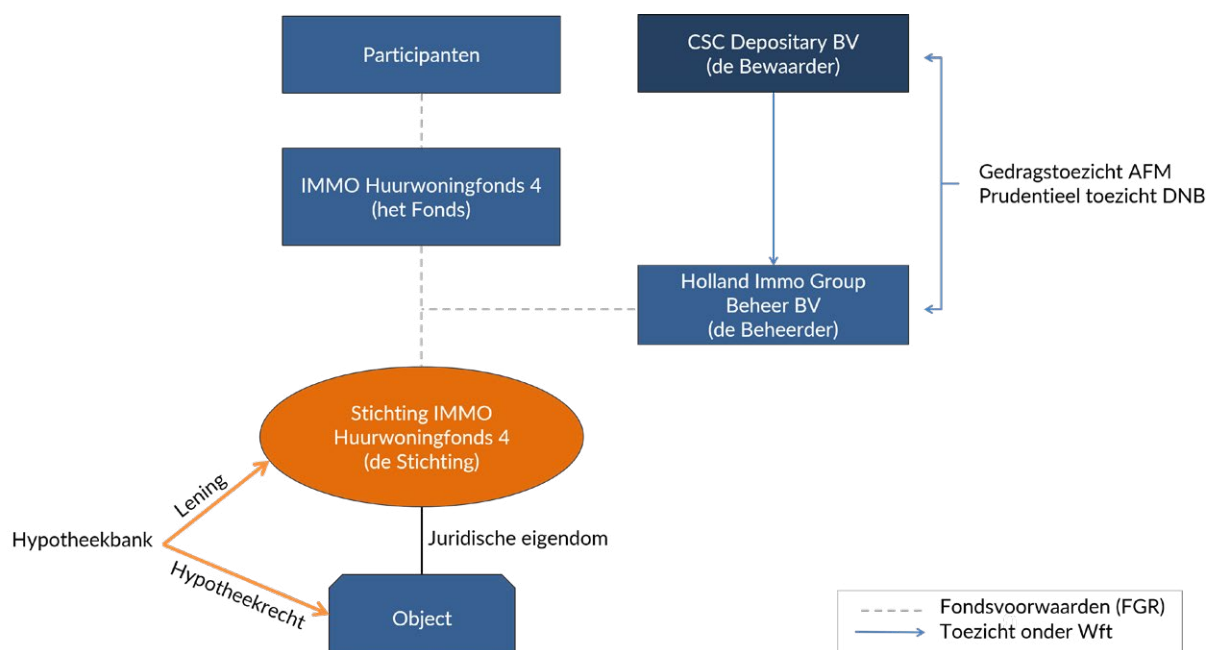
Jaarlijks zal de huurprijs van de appartementen, studio's en parkeerplaatsen worden geïndexeerd conform het consumentenprijsindexcijfer (CPI). Voor de berekening van het Exploitatierendement van het Fonds wordt rekening gehouden met een gemiddelde over de gehele looptijd van het Fonds geprognosticeerde CPI van 2,0%. Dientengevolge bedraagt het gemiddelde over de gehele looptijd van het Fonds in de prognose gehanteerde huurstijging van alle appartementen en parkeerplaatsen 2,0% per jaar.

6.6 Duurzaamheidsaspecten

Op grond van een Europese verordening, de Sustainable Finance Disclosure Regulation, dient het Fonds aan te geven in hoeverre zij ten doel heeft een duurzame belegging te bieden en of zij beoogt ecologische of sociale kenmerken te promoten. Het Fonds heeft niet tot doel een duurzame belegging te bieden, noch beoogt zij ecologische of sociale kenmerken te promoten. Bij beleggingsbeslissingen worden de duurzaamheidsrisico's in aanmerking genomen. Dit zijn gebeurtenissen op ecologisch, sociaal of governancegebied die een wezenlijk negatief effect kunnen hebben op de waarde van de belegging. In het bijzonder is onderzocht of gedurende de beoogde looptijd van het Fonds investeringen noodzakelijk zijn om duurzaamheidsrisico's te mitigeren, zoals investeringen om te voldoen aan (aangekondigde) wet- en regelgeving op ecologisch, sociaal of governancegebied. Gelet op de aard en omvang alsmede de beoogde looptijd van de belegging: het betreft een nieuw te bouwen appartementencomplex waarvan de woningen gasloos zijn met energielabel A++, worden gedurende de beoogde looptijd van het Fonds geen materiële investeringen verwacht om te voldoen aan (aangekondigde) wet- en regelgeving op ecologisch, sociaal en governancegebied.

7. Juridische structuur

Afbeelding 14: 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, de Stichting in haar hoedanigheid van juridisch eigenaar van het Object VS Vredeoord en elk van de Participanten afzonderlijk.

De juridische structuur van het Fonds is bovenstaand 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 Huurwoningfonds 4) zijn rechtspersonen en kunnen als zodanig wel overeenkomsten aangaan, activa verkrijgen of onder zich houden en op eigen naam overeenkomsten aangaan. De LEI-code van het Fonds is 549300BNHJNCN25Y9019.

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 en het inschrijfformulier zijn opgenomen in bijlage I respectievelijk als losse bijlage 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 wordt 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 alle werkzaamheden verrichten in verband met (onder meer) de hypothecaire lening waarmee het Object voor een deel wordt gefinancierd, de huurovereenkomsten voor het Object, de financiële rapportages en de administratie van het Fonds, het bijeenroepen en voorzitten van de (Algemene) Vergadering van Participanten, het verlenen van de opdracht aan een accountant om 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 verkoop (en vervreemding) van het Object. Voor de verkoop van het Object 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 1 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);
- Parking Fund Nederland VII (aangegaan op 15 mei 2019);
- IMMO Zorgwoningfonds 2 (aangegaan op 28 mei 2019);
- IMMO Zorgwoningfonds 3 (aangegaan op 31 oktober 2019);
- IMMO Zorgwoningfonds 4 (aangegaan op 19 december 2019);
- IMMO Huurwoningfonds 2 (aangegaan op 6 april 2020);
- IMMO Huurwoningfonds 3 (aangegaan op 30 april 2020);
- Residential Fund Berberis (aangegaan op 1 mei 2020);
- IMMO Zorgwoningfonds 5 (aangegaan op 22 december 2020);
- IMMO Huurwoningfonds 5 (aangegaan op 15 december 2020);
- IMMO Zorgwoningfonds 6 (aangegaan op 29 december 2020).

Alle aandelen in het kapitaal van Holland Immo Group Beheer BV (de Beheerder) worden gehouden door Holland Immo Group BV (de Initiatiefnemer). De aandelen in het kapitaal van de Beheerder kennen geen afwijkende stemrechten. De Beheerder kent geen dividendbeleid. Over de periode 2018 tot en met 2020 is geen dividend uitgekeerd. Er zijn geen personen die geen lid zijn van de bestuurs-, leidinggevende of toezichhoudende organen van de Beheerder en die rechtstreeks of middellijk een belang in de Beheerder bezitten dat krachtens Nederlands recht zou moeten worden aangemeld. De Beheerder valt niet onder de reikwijdte van de Nederlandse corporate governance code en past de corporate governance code niet toe. Er zijn tussen de leden van de bestuurs-, leidinggevende en toezichhoudende organen enerzijds en de Beheerder anderzijds geen arbeidsovereenkomsten die voorzien in uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband die ten laste van het vermogen van de Beheerder zouden komen.

7.3.3 Bestuur van de Beheerder

Het bestuur van de Beheerder wordt gevormd door de heren mr. M. Kühl (sinds 2003) en mr. T. Kühl (sinds 2002). 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 enig aandeelhouder van de Beheerder. De heren M. Kühl en T. Kühl zijn broers.

Met betrekking tot de heren M. Kühl en T. Kühl zijn geen nadere bijzonderheden bekend te maken omtrent faillissementen, surséances, liquidaties of vennootschappen waarbij zij in de voorgaande vijf jaar betrokken waren als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen of van de bedrijfsleiding, en evenmin omtrent veroordelingen in verband met fraudemisdrijven in de voorgaande vijf jaar of omtrent door wettelijke of toezichthoudende autoriteiten (met inbegrip van erkende beroepsorganisaties) officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties waarbij zij betrokken zijn geweest. Voorts zijn zij in de afgelopen vijf jaar niet door een rechterlijke instantie onbekwaam verklaard 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 en het Fonds zijn geen nadere bijzonderheden bekend te maken als hiervoor bedoeld.

7.3.4 Vergoeding Beheerder

Voor het administratief en commercieel beheer (asset management) van het Fonds ontvangt de Beheerder jaarlijks een vergoeding van 2,0% (te vermeerderen met BTW) van de Bruto-huurontvangsten. Daarnaast ontvangt de Beheerder voor het algemene beheer van het Fonds € 2.000 per jaar (te vermeerderen met BTW, prijspeil 2021), zijnde circa 0,1% van de Bruto-huurontvangsten. Deze vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer (CPI).

Verder heeft de Beheerder bij verkoop van het Object 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 het Object en taxateurs. Evenwel komen kosten voor uitbestede werkzaamheden in het kader van het beheer van het Fonds voor rekening van de Beheerder.

7.4 De Stichting

Stichting IMMO Huurwoningfonds 4 (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.

7.4.1 Bestuur van de Stichting

Het bestuur van de Stichting bestaat uit de heer drs. R.M. Weisz RA en de heer 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 ontvangt een vaste vergoeding van in totaal € 1.000 per twaalf maanden tenzij er één bestuurder is benoemd, welke enige bestuurder een vaste vergoeding ontvangt van € 2.000 per twaalf maanden. Deze vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer (CPI). 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) niet 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 het Object) 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 Huurwoningfonds 4 is 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 het Object (artikel 3 van de Fondsvoorwaarden, bijlage I).

Het Fonds is een closed-end beleggingsfonds in de zin van de Wft en is op 30 juli 2020 voor onbepaalde tijd aangegaan. Op 30 juli 2020 zijn 4.400 Participaties van elk € 5.000 uitgegeven aan in totaal acht beleggers, waaronder de Initiatiefnemer. Op 30 juli 2020 is het Object aangekocht en verworven. Op de Emissiedatum zullen de 4.400 uitstaande Participaties door het Fonds worden ingekocht voor € 5.000 per Participatie en zal het Fonds de met dit Prospectus aangeboden 5.703 Participaties uitgeven voor € 5.000 elk (exclusief Emissiekosten). De 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 geen sprake van 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 of de Beheerder.

De looptijd van het Fonds is naar verwachting een middellange termijn (van zeven tot tien jaar). Na afloop van deze termijn is - naar verwachting - het Object verkocht. Eerdere of latere verkoop is niet uitgesloten en is afhankelijk van de marktomstandigheden. Na de verkoop van het Object 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: NL0015000FJ9) luiden op naam, er worden geen bewijzen voor Participaties uitgegeven en ze kennen geen nominale waarde. 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). Uitgifte van de met dit Prospectus aangeboden Participaties vindt plaats naar Nederlands recht op de Emissiedatum, 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 totale 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

Op de Emissiedatum 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. Het Object wordt in dit verband gewaardeerd tegen de actuele waarde (na herwaardering). Het Object wordt bij aankoop gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Per balansdatum zal het Object worden gewaardeerd tegen reële (actuele) waarde. Deze reële waarde is gebaseerd op de jaarlijkse waardering door een onafhankelijke taxateur. Het Object wordt door een externe taxateur eens in de drie jaar volledig getaxeerd en in de daaropvolgende twee jaar door middel van een zogenoemde "desktoptaxatie" gewaardeerd ("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 de hypothecaire lening.

7.8.2 Overdracht van Participaties

De Participaties zijn niet beursgenoteerd en er zal ook geen beursnotering worden aangevraagd. Participaties kunnen, met uitzondering van een overgang aan bloed- en aanverwanten in de rechte lijn (bijvoorbeeld van ouders aan kinderen), 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 opzet of 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, ook zonder opgave van redenen, geheel of gedeeltelijk worden geweigerd. Bij een gedeeltelijke weigering van het verzoek kan de Participant het verzoek tot inkoop geheel of gedeeltelijk intrekken.

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 Beheerder 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 plaatsgevonden, 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 volstreekte 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 of hebben 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 het Object;
- het bezwaren van goederen van het Fonds, tenzij het betreft het vestigen van een recht van hypotheek op het Object in verband met (oversluiten van) de hypothecaire lening;
- 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 lening;
- 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 Emissiedatum 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, indien van toepassing verminderd met de aflossing op de hypothecaire lening 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 niet uit te keren aan de Participanten en toe te voegen aan de liquiditeitsreserve van het Fonds, als naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder een uitkering kan leiden tot een zodanige solvabiliteit of liquiditeit dat het voortbestaan van het Fonds in gevaar kan komen. 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 5,1% 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 waarna ze aan het Fonds vervallen.

7.12 Beëindiging en vereffening van het Fonds

Indien de Vergadering van Participanten het door de Beheerder voorgenomen besluit tot verkoop en vervreemding van het Object goedkeurt, is het Fonds beëindigd nadat de eigendom van het Object 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 op 23 juli 2021 goedgekeurd door de AFM, als bevoegde autoriteit overeenkomstig Verordening (EU) 2017/1129. De AFM keurt het Prospectus alleen goed wanneer is voldaan aan de in bedoelde verordening neergelegde normen inzake volledigheid, begrijpelijkheid en consistentie. Goedkeuring van het Prospectus mag niet worden beschouwd als een goedkeuring van het Fonds of de Participaties waarop het Prospectus betrekking heeft en de belegger moet zelf beoordelen of beleggen in de Participaties van het Fonds passend is.

Met uitzondering van de informatie die via verwijzing is opgenomen in het Prospectus (zie hoofdstuk 7.17) vormt de informatie op de websites waarnaar in het Prospectus wordt verwezen geen onderdeel van het Prospectus. De informatie op die websites is niet door de AFM gecontroleerd of goedgekeurd.

7.14 Potentiële belangenconflicten

Er bestaan 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 het Object en het property management) vloeien, voor zover bekend, geen belangenconflicten voort.

Mocht een potentieel belangenconflict als hiervoor is 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 is voor eenieder - en nadien voor de Participanten - na afspraak en ten kantore van de Beheerder, inzage mogelijk van:

- de geactualiseerde (concept) Fondsvoorwaarden van het Fonds (tevens via www.hollandimmogroup.nl/ihwf-4); 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 maandelijks 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.

De door de accountant gecontroleerde jaarrekeningen van de Beheerder over de periode 2018 tot en met 2020 en het niet-gecontroleerde kasstroomoverzicht over 2018 zijn via verwijzing opgenomen in het Prospectus.

In de controleverklaring van de onafhankelijke accountant op de jaarrekening over 2020 van de Beheerder is de volgende paragraaf ter benadrukking van de impact van COVID-19 opgenomen:

“Het coronavirus heeft ook invloed op Holland Immo Group Beheer B.V. In de toelichting op de jaarrekening heeft de directie onder de ‘Gebeurtenissen na balansdatum’ aangegeven dat geen uitspraak kan worden gedaan over de invloed daarvan op de financiële positie van het fonds, maar dat zij van mening is dat op basis van de ontwikkelingen, de op het moment van ondertekening van de jaarrekening bekende verplichtingen van het fonds uit beschikbare eigen middelen kunnen worden voldaan. Ons oordeel is niet aangepast met betrekking tot deze aangelegenheid”.

Het volledige overzicht van de via verwijzing in het Prospectus opgenomen informatie is als volgt:

- gecontroleerde jaarrekening over 2018 van de Beheerder: www.hollandimmogroup.nl/hig-beheer-jaarverslag-2018
- niet-gecontroleerd kasstroomoverzicht over 2018 van de Beheerder: www.hollandimmogroup.nl/kasstroomoverzicht-jaarverslag-2018
- gecontroleerde jaarrekening over 2019 van de Beheerder: www.hollandimmogroup.nl/hig-beheer-jaarverslag-2019
- gecontroleerde jaarrekening over 2020 van de Beheerder: www.hollandimmogroup.nl/hig-beheer-jaarverslag-2020
- gecontroleerde historische financiële informatie van het Fonds over de periode 30 juli 2020 tot en met 30 april 2021: www.hollandimmogroup.nl/ihwf-4-gecontroleerde-historische-financiele-informatie
- taxatierapport: www.hollandimmogroup.nl/ihwf-4-taxatierapport-vs-vredeoord
- inschrijfformulier voor deelname aan het Fonds: www.hollandimmogroup.nl/ihwf-4-inschrijfformulier

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

Het Object waarin het Fonds belegt, is gelegen in Nederland. In het geval geschillen ontstaan met betrekking tot het Object, zoals geschillen met de verkoper ervan, de huurders 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 betreffende de aankoop-, financierings- en bijkomende kosten.

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

8.2 Inleg Participanten

In het kader van de onderhavige emissie bedraagt het door de Participanten bijeen te brengen kapitaal (de inleg van de Participanten) € 28.515.000 (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 en -lasten op bedragen waarvoor is

Afbeelding 15: fondsinvestering

fondsinvestering		
koopprijs v.o.n.		47.750.000
financieringskosten:		
- kosten financiering	1.324.163	
- juridische en notariële kosten hypothecaire lening	44.500	
totale financieringskosten		1.368.663
bijkomende kosten:		
- bouwbegeleiding	80.000	
- taxatiekosten en due diligence onderzoek	160.575	
- structureringsvergoeding	2.029.375	
- marketingkosten	405.875	
- selectie- en acquisitiekosten	716.250	
- eerste verhuurkosten	232.600	
- voorziening voor aanvangsleegstand	113.643	
- oprichtingskosten	10.000	
- niet-aftrekbare BTW	777.803	
totale bijkomende kosten		4.526.120
liquiditeitsreserve		780.216
totale fondsinvestering		54.425.000
hypothecaire lening		25.910.000
inleg Participanten		28.515.000
totale funding		54.425.000

Alle bedragen luiden in €.

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

ingeschreven en die op de rekening van de Stichting worden bijgeschreven, komen ten goede aan dan wel ten laste van het Fonds en zullen aan het eind van de looptijd, naar verhouding van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties, ten goede aan dan wel ten laste van alle Participanten komen.

8.3 Hypothecaire lening

Naast het door de Participanten bijeengebrachte eigen vermogen wordt het Object gefinancierd met een hypothecaire lening. Deze hypothecaire lening is verstrekt door Deutsche Hypothekenbank AG (hierna: "Deutsche Hypo"), waarbij het recht van hypotheek is gevestigd ten gunste van deze bank. De bank kan zich uitsluitend verhalen op het Object en de (aan de bank verpande) Bruto-huurontvangsten uit het Object ("non-recourse" karakter van de lening).

De hypothecaire lening is aangegaan op 16 december 2020 en heeft per Emissiedatum een looptijd van 9,5 jaar en zal tot

1 mei 2022 dienen als bouwfinanciering. Na oplevering van het Object zal de bouwfinanciering worden omgezet naar een beleggingsfinanciering.

De hypothecaire lening kent een variabele rente op basis van 3-maands Euribor met een minimum van 0,0% te vermeerderen met een marge van in totaal 2,42% per jaar over de opgenomen bedragen tot en met de oplevering van het Object (naar verwachting 1 april 2022), en een gefixeerde 9-jaars rente van 1,65% per jaar vanaf de oplevering tot en met 30 april 2031. In de berekening van de geprognosticeerde rendementen is voor de hypothecaire lening voor de daaropvolgende zes maanden een rentetarief van 3,0% per jaar gehanteerd (inclusief kredietopslag). De daadwerkelijke rente (tijdens de bouwperiode en ná afloop van de looptijd van de hypothecaire financiering op 30 april 2031) kan afwijken van het rentetarief waarmee in de prognoses rekening is gehouden.

Volgens de taxatie (k.k.) van het Object, zie het taxatierapport dat via verwijzing onderdeel vormt van het Prospectus (zie

Afbeelding 16: financieringscondities

financieringscondities	
kredietgever	Deutsche Hypothekenbank (AG)
hoofdsom hypothecaire lening	€ 25.910.000
looptijd hypothecaire lening vanaf Emissiedatum ¹	9 jaar en 6 maanden
lening als % investeringsvolume	47,6%
karakter hypothecaire lening	non-recourse
hypothecaire zekerheid	1e recht van hypotheek
afsluitprovisie	€ 130.000
rentekosten en bereidstellingsprovisie tot aan Emissiedatum	€ 285.623
reenterisico tot 2 mei 2022, resp. vanaf 2 mei 2022 t/m jaar 9 en 6 maanden ²	3 maands Euribor, resp. gefixeerde 9 jaars rente
rekenrente tot 2 mei 2021	2,42%
rekenrente vanaf 2 mei 2022 t/m jaar 9 en 6 maanden	1,65%
rekenrente vanaf jaar 9 en 6 maanden t/m jaar 10	3,00%
aflossing per jaar	n.v.t.
tussentijdse LTC-test tot 2 mei 2022 ³	maximaal 56,5%
debt yield ratio (DYR) ⁴	minimaal 6,4%
tussentijdse jaarlijkse LTV-test ⁵	maximaal 60%

¹ Na de eerste negen jaar en zes maanden zal de financiering naar verwachting aansluitend worden verlengd met een periode van zes maanden.

² Vanaf 2 mei 2022 tot en met de einddatum van de lening is het reenterisico afgedekt middels een vaste rente.

³ Het opgenomen deel van de lening t.o.v. de aanneemsom ("loan to cost" LTC). De bank berekent de LTC vóór het verstrekken van ieder leningdeel (of vaker indien de bank dat nodig acht).

⁴ De Bruto-huurontvangsten verminderd met de Exploitatiekosten (gelijk aan minimaal 15% van de Bruto-huurontvangsten) t.o.v. de hoofdsom van de lening. De DYR dient vanaf 2 mei 2022 minimaal te bedragen: 6,4% (jaar 1-2), 6,6% (jaar 3-4), 7,0% (jaar 5), 7,3% (jaar 6), 7,4% (jaar 7) en 7,5% (jaar 8-9).

⁵ De hoofdsom van de lening t.o.v. de actueel getaxeerde marktwaarde ("loan to value" LTV). Huidige LTV = 48,8%. Indien de DYR en/of LTV te laag is, dient binnen 90 werkdagen weer aan deze eisen te worden voldaan. Indien na die periode nog niet aan de eisen t.a.v. de DYR en/of LTV voldaan wordt, dient een deel van de lening terugbetaald te worden, zodat wederom aan de DYR en/of LTV voldaan wordt.

hoofdstuk 7.17 voor de vindplaats), bedraagt de verhouding tussen de hoofdsom van de hypothecaire lening en de waarde van het Object (k.k.), oftewel de loan to value (LTV) 48,8%. Op basis van de rendementsprognose (zie afbeelding 19 in hoofdstuk 9.2) zullen de Bruto-huurontvangsten verminderd met de Exploitatiekosten ten opzichte van de resterende hoofdsom van de hypothecaire lening, oftewel de 'debt yield ratio' gedurende de resterende looptijd van de lening steeds boven het door de hypotheccair financier vereiste minimum blijven.

De LTC (Loan to Cost), zijnde de uitstaande hoofdsom gedeeld door de stichtingskosten van het Object, uitgedrukt als een percentage, mag gedurende de bouwperiode niet meer dan 56,5% bedragen. Gedurende de bouwperiode zal de geprognosticeerde LTC nooit meer bedragen dan 46,9%.

Naast de hypothecaire lening voor de bouw- en beleggingsperiode zullen gedurende de looptijd van het Fonds in beginsel geen (additionele) leningen worden aangegaan ten behoeve van het Object. De Beheerder kan evenwel een hypothecaire lening herfinancieren, bij het eindigen van de looptijd van de hypothecaire lening na 9,5 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 lening. 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.

De looptijd van de hypothecaire lening is in totaal 9,5 jaar. Als het Object na 9,5 jaar niet is verkocht, dient een nieuwe hypothecaire lening te worden aangegaan. Er is een risico dat een nieuwe hypothecaire lening niet kan worden aangegaan of alleen kan worden aangegaan tegen ongunstige voorwaarden. Als geen nieuwe hypothecaire lening kan worden aangegaan, zal het Object gedwongen moeten worden verkocht wat waarschijnlijk zal leiden tot een lagere verkoopopbrengst. Een hypothecaire lening tegen ongunstige voorwaarden zal ook ten koste gaan van het rendement van het Fonds en de Participanten, bijvoorbeeld als de rente hoger is of tussentijds moet worden afgelost op de lening. Als de LTV (loan to value) of de (DYR) debt yield ratio die met de hypotheccair financier is overeengekomen wordt geschonden, kan dat voor het rendement van het Fonds nadelige gevolgen hebben omdat dan aflossingen op de hypothecaire lening moeten worden gedaan wat ten koste gaat van de uitkeringen aan de Participanten.

Voor zover de noodzaak zou ontstaan dat het Fonds één of meer aanvullende leningen aangaat, is de goedkeuring van de Vergadering van Participanten vereist voor het aangaan van - of uitbreiden van één of meer - leningen indien het totaal daarvan € 25.000 of meer zou bedragen.

8.4 Toelichting aankoop-, financierings- en bijkomende kosten

Voor het aangaan van het Fonds, de onderliggende structuur, het aanbieden en uitgeven van de met dit Prospectus aangeboden Participaties en voor de selectie en acquisitie van het Object zijn en 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 het Object is met de verkoper een koopprijs vrij op naam (v.o.n.) overeengekomen. Dat betekent dat de kosten van het notarieel transport en de overdrachtsbelasting niet voor rekening van het Fonds komen.

8.4.2 Toelichting op de totale koopprijs v.o.n.

De totale koopprijs vrij op naam (v.o.n.) voor het Object bedraagt € 47.750.000 en is opgebouwd uit een koopsom voor de grond ad € 21.200.000, de vergoeding voor huurderiving gedurende de bouwperiode ad € 1.320.000 waarmee bij de bepaling van de koopsom van de grond reeds rekening gehouden is en bij aanvang van het Fonds op 30 juli 2020 is voldaan. Daarnaast is de totale koopprijs v.o.n. opgebouwd uit een aanneemsom ad € 25.230.000 (dit is inclusief verwachte kosten voor meerwerk ad € 780.000), welke in een aantal (bouw)termijnen steeds na het voltooien van bepaalde bouwfasen aan de aannemer zal worden voldaan.

Afbeelding 17: overzicht financieringskosten

kosten financiering	
afsluitprovisie	130.000
rentekosten en bereidstellingsprovisie tot aan Emissiedatum	285.623
extra financieringskosten gedurende de bouwperiode	550.000
rentevergoeding acht tijdelijke beleggers	330.000
bouwbegeleiding bank	24.648
negatieve rente liquiditeitsreserve tot aan Emissiedatum	3.892
totaal	1.324.163

Alle bedragen luiden in €.

8.4.3 Financieringskosten

Deze betreffen de afsluitprovisie voor de hypothecaire lening, rente en bereidstellingsprovisie tot aan Emissiedatum, extra financieringskosten gedurende de bouwperiode, rentevergoeding aan de acht tijdelijke beleggers in het Fonds, bouwbegeleiding van de bank en negatieve rente op de liquiditeitsreserve tot aan Emissiedatum alsmede de juridische- en notariële kosten, een en ander zoals hierna uitgesplitst.

De afsluitprovisie voor de door Deutsche Hypo verstrekte hypothecaire lening voor de bouwperiode bedraagt 0,50% van de hoofdsom van de hypothecaire lening, zijnde € 130.000. De Rentekosten en bereidstellingsprovisie tot aan Emissiedatum ad € 285.623 bestaan uit de Rentekosten op de hypothecaire lening tot aan de Emissiedatum (€ 167.552) en de bereidstellingsprovisie, zijnde 0,89% over het niet opgenomen deel van de lening tot aan de Emissiedatum (€ 118.071) en ziet op de vergoeding voor de hypothecair financier voor het beschikbaar stellen van de hypothecaire lening vanaf de datum van ondertekening van de geldleningsovereenkomst tot aan de Emissiedatum. De extra financieringskosten gedurende de bouwperiode zien op financiering van de huurdering gedurende de bouwperiode. De vergoeding aan de acht tijdelijke beleggers ziet op de vergoeding voor het ter beschikking stellen van kapitaal vanaf de start van het Fonds op 30 juli 2020 tot aan de Emissiedatum voor zover deze niet wordt gedekt door de vergoeding van de verkoper voor huurdering tijdens de bouwperiode. De kosten van bouwbegeleiding van de bank zien op kosten die worden gemaakt ten behoeve van bouwbegeleiding door adviseurs van Deutsche Hypo. Tenslotte wordt rekening gehouden met een negatieve rente over het saldo op de bankrekening van de Stichting boven € 100.000 gedurende de periode vanaf storting van de inleg van de Participanten tot aan de Emissiedatum, zijnde naar verwachting € 3.892.

De juridische- en notariële kosten ad € 44.500 hebben betrekking op de juridische kosten voor het opstellen van de leningdocumentatie van de hypothecaire lening. De inschatting is dat de juridische kosten voor het opstellen van deze documentatie circa € 37.000 zal bedragen (te vermeerderen met BTW). Verder hebben deze kosten betrekking op de notariële kosten voor het opstellen en passeren van de hypotheekakte, welke is begroot op € 7.500 (te vermeerderen met BTW).

8.4.4 Bouwbegeleiding

De kosten van bouwbegeleiding betreffen de door de Initiatiefnemer uitgevoerde en nog uit te voeren begeleiding van de (af)bouw van het Object tot en met de oplevering van het Object, begroot op € 80.000 (te vermeerderen met BTW). Hierin zijn mede begrepen de kosten van door de Initiatiefnemer in te schakelen derden.

8.4.5 Taxatiekosten en due diligence onderzoek

De kosten voor de taxatie en het due diligence onderzoek zijn begroot op € 160.575 (te vermeerderen met BTW). De kosten van het due diligence onderzoek betreffen het uitgevoerde onderzoek naar de technische, economische, juridische, commerciële, fiscale en milieuaspecten van het Object.

8.4.6 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 (v.o.n.) van het Object. Deze structureringsvergoeding ziet naast een vergoeding voor de Initiatiefnemer tevens op externe advieskosten ter zake van fiscaal advies (begroot op circa € 7.000) en het opstellen van het Prospectus (begroot op circa € 40.000). Daarnaast zien deze kosten op de kosten van toezicht in verband met de opzet en structurering van het Fonds, zoals de kosten voor

het goedkeuren van het Prospectus door de AFM (begroot op circa € 22.500) en registratie van het Fonds (begroot op circa € 4.400) alsmede het onderzoeksrapport van de accountant voor de rendementsprognoses (begroot op € 18.000) en het tussentijds financieel verslag van het Fonds (begroot op circa € 10.000). Deze kosten worden voldaan door de Initiatiefnemer.

8.4.7 Marketingkosten

Deze kosten hebben betrekking op kosten van de marketing- en communicatieafdeling, waaronder meer specifiek de kosten van het ontwerp en drukken van het Prospectus en de brochure alsmede ander marketingmateriaal.

8.4.8 Selectie- en acquisitiekosten

De selectie- en acquisitiekosten zijn een 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 (v.o.n.) van de vastgoedportefeuille.

8.4.9 Eerste verhuurkosten

De eerste verhuurkosten betreffen de aan de externe makelaar te vergoeden kosten van de projectverhuur en bestaan uit marketingkosten van het Object ten behoeve van de eerste verhuur, welke worden begroot op € 50.000 (te vermeerderen met BTW) alsmede verhuurcourtage ter zake van de eerste verhuur na oplevering van de appartementen van het Object, welke worden begroot op € 1.100 per woning zijnde in totaal € 182.600 (te vermeerderen met BTW).

8.4.10 Voorziening voor aanvangsleegstand

Dit betreft een voorziening van € 113.643 ter dekking van huurderfing gedurende de eerste drie maanden vanaf de oplevering ervan uitgaande dat niet alle huurcontracten van de 166 woningen direct op de dag van de oplevering (naar verwachting op 1 april 2022) ingaan, maar dat bij oplevering van 70% van de huurovereenkomsten ingaan en dat het Object in de daaropvolgende drie maanden volledig wordt verhuurd.

8.4.11 Oprichtingskosten

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

8.4.12 Niet-afrekbare BTW

Het uitgangspunt is dat het Fonds niet zal worden aangemerkt als ondernemer voor de BTW voor de exploitatie van het Object. De Stichting heeft geen recht op aftrek omdat zij woningen

verhuurt. De BTW op financierings- en bijkomende kosten die aan het Fonds c.q. de Stichting in rekening wordt gebracht, kan derhalve niet in aftrek worden gebracht en is derhalve separaat als niet-afrekbare BTW opgenomen voor berekening van de totale bijkomende kosten die ten laste van het Fonds komen.

8.5 Liquiditeitsreserve en -beheer

Op de Emissiedatum wordt een liquiditeitsreserve gevormd. De liquiditeitsreserve wordt onder meer aangewend ter dekking van onvoorziene uitgaven of onvoorziene huurderfing alsmede voor de voorziene toevoeging aan het voor uitkering beschikbare bedrag tijdens de bouwperiode, 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 het Object 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 hypotheccair financier over de mogelijkheden tot 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 de renteontvangsten en verminderd met de uitgaven aan rentekosten op de liquiditeitsreserve, Exploitatiekosten, Fondskosten en de Rentekosten op de hypotheaire lening. De Exploitatiekosten bestaan uit de uitgaven voor dagelijks en regulier groot onderhoud, extern property management, zakelijke lasten (gemeentelijke heffingen), opstal- en huurderingsverzekering alsmede aansprakelijkheidsverzekering en voor het asset management (zie afbeelding 20 in hoofdstuk 9.2.5). De Rentekosten bestaan uit de op de hypotheaire lening verschuldigde rente. De Fondskosten betreffen de uitgaven voor het beheer van het Fonds (zie afbeelding 21 in hoofdstuk 9.2.6).

Het Indirect Rendement, ook wel exit-rendement genoemd, wordt gerealiseerd bij verkoop van het Object. 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 5,1% 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 naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder een uitkering kan leiden tot een zodanige solvabiliteit of liquiditeit dat het voortbestaan van het Fonds in gevaar kan komen.

Het geprognosticeerde Totaalrendement bedraagt 8,4% 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 18: resumé rendementsprognose

resumé rendementsprognose	enkel-voudig op jaarbasis*	Internal Rate of Return (IRR)*
gemiddeld Direct Rendement	5,1%	
gemiddeld Indirect Rendement	3,3%	
Totaalrendement per jaar	8,4%	7,6%

* Als % van de inleg van Participanten.
Bij de berekeningen is gebruik gemaakt van een rekenmodel. Hierdoor kunnen afrondingsverschillen ontstaan.

Tenzij uitdrukkelijk anders is aangegeven, betreffen alle in het Prospectus weergegeven ontvangsten en uitgaven schattingen. 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. Deze onzekere factoren kunnen ertoe leiden dat de resultaten aanzienlijk afwijken van de prognose. De belegger wordt verder gewaarschuwd dat de werkelijke toekomstige rendementen beïnvloed kunnen worden door de belastingwetgeving van zijn lidstaat en van Nederland.

9.2 Prognose Direct Rendement

Navolgend overzicht geeft de prognose voor de ontvangsten, uitgaven en het rendement van het Object weer die, tezamen met de hypotheaire lening, wordt gefinancierd met de door de Participanten bijeengebrachte gelden.

9.2.1 Bruto-huurontvangsten

Het Object is op de Emissiedatum nog in aanbouw en nog niet verhuurd. Voor de periode vanaf aanvang van het Fonds tot aan de oplevering van het Object ontvangt het Fonds van de verkoper een vergoeding voor huurdering van in totaal € 1.320.000, welke in de prognose is opgenomen als Bruto-huurontvangsten. Het Object zal naar verwachting per 1 april 2022 worden opgeleverd aan de huurders. Alsdan zal het Object, wanneer het volledig verhuurd is, naar verwachting Bruto-huurontvangsten van € 2.272.853 op jaarbasis (prijsspeil 2022) genereren.

De huur van de geliberaliseerde woningen (met een bruto-maandhuur van meer dan € 752,33; prijspeil 2021) wordt geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer (CPI).

Afbeelding 19: prognose Direct Rendement 2021 - 2031

rendementsprognose 2021-2031					
kengetallen					
aankoopprijs vastgoed v.o.n.		47.750.000			
totale fondsinvestering		54.425.000			
hypothecaire lening		25.910.000			
inleg Participanten		28.515.000			
	gemiddeld enkelvoudig	2021 3 maanden	2022	2023	2024
ontvangsten					
Bruto-huurontvangsten*		278.372	1.993.398	2.309.615	2.355.808
mutatieleegstand en debiteurenrisico		-	-17.046	-48.866	-58.537
renteontvangsten liquiditeitsreserve		-850	-845	-304	-89
totaal		277.522	1.975.507	2.260.445	2.297.181
uitgaven					
uitgaven aan Rentekosten (hypothecaire lening)**		138.496	477.345	428.199	428.199
uitgaven aan Exploitatie- en Fondskosten***		65.203	357.154	423.310	438.437
totaal		203.700	834.499	851.508	866.636
Exploitatieresultaat		73.822	1.141.008	1.408.937	1.430.546
Exploitatierendement	5,1%	1,0%	4,0%	4,9%	5,0%
onttrekking/toevoeging liquiditeitsreserve		289.741	313.246	45.316	23.708
voor uitkering beschikbaar		363.563	1.454.253	1.454.253	1.454.253
Direct Rendement	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%
liquiditeitsreserve		490.475	177.229	131.913	108.205
aansluiting met direct kasstroomoverzicht (Bijlage IV)		2021	2022	2023	2024
kasstroom bij aankoop					
hypothecaire lening		25.910.000			
storting inleg Participanten		28.515.000			
aankopen van beleggingen		-47.750.000			
uitgaven aan kosten oprichting		-4.526.120			
uitgaven aan kosten lening		-1.368.663			
onttrekking/toevoeging liquiditeitsreserve		-289.741	-313.246	-45.316	-23.708
netto kasstroom		490.475	-313.246	-45.316	-23.708

Alle bedragen luiden in €.

* Tijdens de bouwperiode bestaan de Bruto-huurontvangsten uit huurinkomst zendmast alsmede de extra financieringskosten gedurende de bouwperiode (afbeelding. 17).

** Vanaf 1 april 2031, 3% rekenrente op de hypothecaire lening.

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

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

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

gemiddelde Exploitatie- en Fondskosten als % gemiddelde Bruto-huurontvangsten		18,7%
rentetarief tot 2 mei 2022, resp. vanaf 2 mei 2022 t/m jaar 9 en 6 maanden	2,42%	1,65%
rentetarief vanaf jaar 9 en 6 maanden t/m jaar 10		3,0%
aflossing jaar 1 t/m 10		0,0%
rentetarief liquiditeitsreserve		-0,5%
huurindexering, resp. inflatie	2,0%	2,0%

2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 9 maanden
2.402.924	2.450.982	2.500.002	2.550.002	2.601.002	2.653.022	2.022.904
-59.708	-60.902	-62.120	-63.363	-64.630	-65.923	-50.264
-30	-151	-479	-984	-1.675	-2.591	-2.580
2.343.186	2.389.929	2.437.403	2.485.655	2.534.697	2.584.508	1.970.060
428.199	428.199	428.199	428.199	428.199	428.199	466.608
452.633	456.150	465.273	482.806	484.070	493.751	386.734
880.832	884.348	893.471	911.005	912.268	921.950	853.342
1.462.354	1.505.581	1.543.931	1.574.650	1.622.428	1.662.559	1.116.718
5,1%	5,3%	5,4%	5,5%	5,7%	5,8%	5,2%
-8.101	-51.327	-89.678	-120.396	-168.175	-208.305	-26.028
1.454.253	1.454.253	1.454.253	1.454.253	1.454.253	1.454.253	1.090.690
5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%
116.306	167.634	257.312	377.708	545.883	754.188	780.216

2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
kasstroom bij verkoop						
verkopen van beleggingen						66.533.373
verkoopuitgaven						-998.001
winstuitkering Beheerder						-2.378.118
uitkering Indirect Rendement						-9.512.471
terugbetaling inleg Participanten						-28.515.000
aflossing hypothecaire lening uit verkoopopbrengst						-25.910.000
8.101	51.327	89.678	120.396	168.175	208.305	26.028
8.101	51.327	89.678	120.396	168.175	208.305	-754.188

Uitgaande van een gemiddelde jaarlijkse inflatie van 2,0% en rekening houdend met het huurniveau op de Emissiedatum bedraagt de gemiddelde jaarlijkse huurverhoging van de gehele portefeuille over het maximum van de verwachte looptijd van het Fonds 2,0%.

9.2.2 Mutatieleegstand en debiteurenrisico

In de rendementsprognose is rekening gehouden met een leegstandspercentage van 1,5% van de Bruto-huurontvangsten per jaar. Dit is het percentage van de huurstream aan huurderiving door (mutatie)leegstand. Daarnaast is een bedrag opgenomen aan oninbare huurvorderingen welke wordt berekend op 1% van de Bruto-huurontvangsten per jaar. Met de externe vastgoedbeheerder zal een prestatieafpraak worden overeengekomen waarbij de vastgoedbeheerder 50% van het saldo/voordeel ontvangt indien de daadwerkelijke huurderiving als gevolg van de (mutatie)leegstand en oninbare huurvorderingen kleiner is dan de geprognosticeerde huurderiving.

9.2.3 Rente-ontvangsten/-uitgaven liquiditeitsreserve

Het Fonds zal een liquiditeitsreserve aanhouden. Er wordt rekening gehouden met een negatieve rente van gemiddeld 0,5% over de liquiditeitsreserve voor zover deze meer bedraagt dan € 100.000.

9.2.4 Rentekosten (hypothecaire lening)

Het rentetarief op de hypothecaire lening voor de bouwperiode is variabel en wordt geprognosticeerd op een rekenrente van 2,42% per jaar over de opgenomen financiering. Over de niet opgenomen financiering is de rente vastgesteld op 0,89% gedurende de bouwperiode. Per 2 mei 2022 geldt gedurende de resterende looptijd van de hypothecaire financiering tot en met 30 april 2031 een vaste rente van 1,65% per jaar. Voor

de periode na afloop van deze rentevastperiode (na 9,5 jaar vanaf de Emissiedatum) worden Rentekosten (rekenrente) van 3,0% 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 lening (na 9,5 jaar vanaf de Emissiedatum) de hypothecaire lening bij dezelfde hypotheccair financier wordt verlengd voor een periode van zes maanden, waardoor naar verwachting geen afsluitprovisie, extra kosten voor taxatie of notariskosten verschuldigd zullen worden.

9.2.5 Exploitatie- en Fondskosten

De geprognosticeerde Exploitatiekosten van het Object omvatten de kosten van dagelijks en groot onderhoud, de contractuele vergoeding aan de Beheerder voor het beheer (asset management), de contractuele vergoeding aan de externe property manager voor de verhuur en technisch en administratief beheer van het Object, de zakelijke lasten (gemeentelijke heffingen, opstalverzekering/huurderiving- en aansprakelijkheidsverzekering) alsmede de Fondskosten, en bedragen in totaal 18,7% van de Bruto-huurontvangsten.

De geprognosticeerde uitgaven aan 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 Exploitatie- en Fondskosten zijn als percentage van de gemiddelde verwachte Bruto-huurontvangsten weergegeven in afbeelding 20.

Afbeelding 20: Exploitatie- en Fondskosten

gemiddelde uitgaven aan Exploitatie- en Fondskosten als % van de gemiddelde verwachte Bruto-huurontvangsten	gemiddelde verwachte Bruto-huurontvangsten**
	2.411.803
groot-/casco- en dagelijks onderhoud*	5,5% 132.513
zakelijke lasten (OZB, riool, waterschap) en verzekeringen	5,0% 120.207
vergoeding extern property management / vastgoedbeheer*	3,7% 89.763
vergoeding assetmanagement*	2,4% 58.303
Fondskosten	2,1% 49.767
totaal	18,7% 450.552

* Inclusief niet-afrekbare BTW (21%).

** Tijdens de bouwperiode bestaan de Bruto-huurontvangsten uit de van de verkoper ontvangen huurcompensatie.

Alle bedragen luiden in €.

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.

Bij de bepaling van de Exploitatie- 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%).

9.2.6 Fondskosten

De Fondskosten omvatten de jaarlijkse kosten van de accountantscontrole ten behoeve van het Fonds, de kosten die de Beheerder maakt voor het opstellen van de periodieke rapportages aan de Participanten, de kosten van de jaarlijkse taxatie van het Object, het organiseren van de jaarlijkse Algemene Vergadering van Participanten ten behoeve van onder meer het vaststellen van de jaarrekening van het Fonds, de kosten van de registratie bij de Autoriteit Financiële Markten, de 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, 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) welke jaarlijks wordt geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer (CPI), alsmede de jaarlijkse kosten van de Bewaarder.

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.

9.2.7 Taxatiekosten (hertaxatie)

Op grond van de toezichtwetgeving, de Wft, dient de vastgoedportefeuille jaarlijks te worden gewaardeerd door een onafhankelijke deskundige. Het Object wordt door een externe taxateur eens in de drie jaar volledig en in de daaropvolgende twee jaar door middel van een zogenoemde "desktoptaxatie" gewaardeerd.

9.2.8 Aflossing hypothecaire lening

Gedurende de looptijd van de hypothecaire lening (9,5 jaar vanaf de Emissiedatum) zal er naar verwachting geen aflossing plaatsvinden.

9.2.9 Direct Rendement (uit exploitatie)

Het Object zal 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) bedraagt 5,1% 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 naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder een uitkering kan leiden tot een zodanige solvabiliteit of liquiditeit dat het voortbestaan van het Fonds in gevaar kan komen. 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 5,1% op jaarbasis volledig uit te keren.

Afbeelding 21: Fondskosten

gemiddelde uitgaven aan Fondskosten als % van de gemiddelde verwachte Bruto-huurontvangsten		gemiddelde verwachte Bruto-huurontvangsten**
		2.411.803
accountant (controle jaarrekening)*	0,7%	16.506
uitgaven aan kosten externe verslaglegging*	0,4%	9.596
taxatiekosten*	0,1%	3.571
jaarvergadering*	0,0%	294
kosten Kamer van Koophandel* + registratie AFM	0,2%	4.349
kosten Fondsbeheer	0,1%	2.690
vergoeding stichtingbestuurders	0,1%	2.373
kosten Bewaarder*	0,4%	10.388
totaal	2,1%	49.767

* Inclusief niet-afrekbare BTW (21%).

** Tijdens de bouwperiode bestaan de Bruto-huurontvangsten uit de van de verkoper ontvangen huurcompensatie.

Alle bedragen luiden in €.

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.

9.3 Prognose Indirect Rendement (uit verkoop)

Het Object zal in beginsel voor een periode van zeven tot tien jaar worden geëxploiteerd. De periode van exploitatie wordt bij verkoop van het Object beëindigd. Bij de berekening van de geprognosticeerde verkoopopbrengst wordt uitgegaan van verkoop van het Object na tien jaar. Schematisch kan het geprognosticeerde Indirect Rendement worden weergegeven als opgenomen in afbeelding 22.

Als uitgangspunt voor de rendementsprognose is verondersteld dat het Object na tien jaar wordt verkocht tegen de waarde in verhuurde staat tegen alsdan marktconforme condities. Daarbij wordt uitgegaan van een verkoop van de totale portefeuille, in zijn geheel, 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 (k.k.) die is afgeleid van de Kapitalisatiefactor van de marktwaarde k.k. bij aankoop, waarbij rekening is gehouden dat de hogere overdrachtsbelasting per 1 januari 2021 nog geldt en voor circa 50% doorwerkt in de verkoopprijs k.k. na het einde van het maximum van de beoogde beleggingsperiode van het Fonds. In het break-even scenario is een Kapitalisatiefactor gebruikt, waarbij de verkoopopbrengst zodanig is dat het Indirect Rendement (netto-verkoopresultaat) nihil bedraagt. De waardeinstijging of verkoopopbrengst in het break-even scenario is minimaal nodig om na de verkoop van het Object (na 10 jaar) het oorspronkelijke bedrag van de Participaties volledig aan de Participanten te kunnen uitkeren. Het break-even scenario impliceert dat de verkoopopbrengst circa 18,1% lager is dan de verkoopopbrengst in het neutrale scenario. In het pessimistische scenario is ervan uitgegaan dat de verkoopopbrengst gelijk is aan de totale koopprijs vrij op naam (v.o.n.) van € 47.750.000. In het optimistische scenario is de Kapitalisatiefactor ten opzichte van het neutrale scenario met één keer de jaarhuur vermeerderd.

Afbeelding 22: geprognosticeerd Indirect Rendement (uit verkoop)

berekening verkoopopbrengst	pessimistisch	break-even*	neutraal	optimistisch
Kapitalisatiefactor k.k.	17,5	19,9	24,3	25,3
Bruto-huurontvangsten	2.732.712	2.732.712	2.732.712	2.732.712
ontvangsten uit verkoop	47.750.000	54.461.710	66.533.373	69.266.085
hypothecaire lening na aflossing	-25.910.000	-25.910.000	-25.910.000	-25.910.000
uitgaven aan verkoopkosten**	-716.250	-816.926	-998.001	-1.038.991
liquiditeitsreserve	780.216	780.216	780.216	780.216
winstdeling Beheerder 20% van Overwinst	-	-	-2.378.118	-2.916.462
terugbetaling inleg Participanten	-21.903.966	-28.515.000	-28.515.000	-28.515.000
voor uitkering beschikbaar netto-verkoopresultaat***	-	-	9.512.471	11.665.848
bedrag van terugbetaling op de inleg na verkoop per participatie***	3.841	5.000	6.668	7.046
percentage van terugbetaling op de inleg na verkoop per participatie***	77%	100%	133%	141%
gemiddeld Direct Rendement	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%
gemiddeld Indirect Rendement	-2,3%	0,0%	3,3%	4,1%
Totaalrendement per jaar	2,8%	5,1%	8,4%	9,2%
IRR	3,2%	5,2%	7,6%	8,1%

* Bij een lagere Kapitalisatiefactor dan vermeld in het break-even scenario zal de ontvangst uit verkoop niet toereikend zijn om de inleg Participanten geheel te kunnen terugbetalen.

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

*** Na eventuele deling Beheerder in Overwinst.

Alle bedragen luiden in €.

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

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.

De ontvangsten uit de verkoop van het Object in het pessimistische, break-even, neutrale respectievelijk optimistische scenario veronderstellen, ten opzichte van de marktwaarde k.k. voor het Object bij aankoop van € 53.055.000, een waardeverandering van het Object over de gehele periode van tien jaar waarop de prognose ziet, van -10,0% (pessimistische scenario), 2,7% (break-even scenario), 25,4% (neutrale scenario) respectievelijk 30,6% (optimistische scenario). Dit komt neer op een jaarlijkse, enkelvoudige waardeverandering van -1,0% in het pessimistische scenario, 0,3% in het break-even scenario, van 2,5% in het neutrale scenario en 3,1% in het optimistische scenario. De jaarlijkse waardestijging van het Object van 0,3% over de periode van tien jaar (break-even scenario) is minimaal nodig om de inleg van de Participanten geheel te kunnen terugbetalen.

De verkoopkosten 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 het Object en daarmee van het resultaat van het Fonds.

Bij verkoop van het Object aan een met de Beheerder direct of indirect gelieerde partij zal het Object 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 8,4% gemiddeld per jaar. Dit komt neer op een IRR van 7,6%.

Omdat de Beheerder geen Participaties houdt, heeft de Beheerder geen zelfstandig belang bij een hoge verkoopprijs voor het Object. Teneinde de belangen van de Participanten en de Beheerder op een zo hoog mogelijke verkoopprijs bij de verkoop van het Object parallel te laten lopen, komt een percentage van 20% van de Overwinst ten goede aan de Beheerder. De Overwinst ziet enkel op de mutatie van de waarde van het Object en niet op de mutatie van de liquiditeitsreserve die geheel ten goede komt aan de Participanten. De Overwinst wordt berekend als het verschil tussen enerzijds de verkoopopbrengst en anderzijds de inleg van de Participanten op de Emissiedatum, de oorspronkelijke hypothecaire lening en verkoopkosten. De inleg van de Participanten en de oorspronkelijke hypothecaire lening omvatten tevens de liquiditeitsreserve op de Emissiedatum.

Indien het Fonds niet in staat is gebleken een gemiddeld Exploitatierendement van ten minste 5,1% 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 5,1% 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 5,1% per jaar. De berekening van de Overwinst en de verdeling ervan is weergegeven in afbeelding 23.

Afbeelding 23: berekening Overwinst

berekening aandeel Overwinst Beheerder		pessimistisch	break-even	neutraal	optimistisch
ontvangsten uit verkoop		47.750.000	54.461.710	66.533.373	69.266.085
oorspronkelijke koopprijs v.o.n.		-47.750.000	-47.750.000	-47.750.000	-47.750.000
oorspronkelijke financierings- en bijkomende kosten		-5.894.784	-5.894.784	-5.894.784	-5.894.784
uitgaven aan verkoopkosten		-716.250	-816.926	-998.001	-1.038.991
Overwinst		n.v.t.	n.v.t.	11.890.588	14.582.310
gerealiseerd Exploitatierendement	5,1%				
verdeling Overwinst					
aandeel Overwinst Participanten	80%	n.v.t.	n.v.t.	9.512.471	11.665.848

Alle bedragen luiden in €.

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

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

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 24.

Afbeelding 24: Lopende kosten factor

Lopende kosten factor		
gemiddelde Fonds- en Exploitatiekosten*	450.552	1,58%
inleg Participanten	28.515.000	
* Exclusief financieringskosten en eenmalige bijkomende kosten. Alle bedragen luiden in €.		

9.5 Alternatieve rendementsscenario's

De 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 (die in enige mate beïnvloedbaar zijn door onder meer te onderhandelen over de huurprijs en bij (dreigende) leegstand actief op te treden), renteontvangsten op de liquiditeitsreserve, uitgaven aan Rentekosten, de Fondskosten, uitgaven voor de verlenging van de hypothecaire lening dan wel voor de herfinanciering en de uitgaven voor de verkoop van het Object en ontvangsten uit het Object. Anderzijds zijn er factoren waar de Beheerder of zijn bestuurders geen enkele invloed op kunnen uitoefenen. Dat zijn veranderende wetgeving of overheidsbeleid, de financiële gezondheid van de huurders (die mogelijk tot gevolg kan hebben dat een huurder niet aan zijn verplichtingen kan voldoen hetgeen huurdering tot gevolg kan hebben), de rentestand op de geld-/kapitaalmarkt (die invloed heeft op de waarde van het Object), 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 het Object en eveneens bepalend zijn voor het niveau van de uitgaven die het Fonds zal doen).

Aangezien de werkelijkheid kan afwijken van de gedane veronderstellingen, volgen hierna alternatieve rendementsscenario's waarbij de inflatie varieert. 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 9,5 jaar, te rekenen vanaf de Emissiedatum) 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 9,5 jaar het markttrenteniveau afwijkt van de gehanteerde rekenrente (na 9,5 jaar) van 3,0%, kan het effect op het Totaalrendement over het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds worden samengevat als opgenomen in afbeelding 25.

Afbeelding 25: afwijking rente na afloop rentevastperiode

	rente na rentevastperiode	gemiddeld Totaalrendement
	1,0%	8,5%
	2,0%	8,5%
prognose	(3,0%)	8,4%
	4,0%	8,4%
	5,0%	8,4%
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 26.

Afbeelding 26: inflatie

	inflatie	gemiddeld Totaalrendement
	2,5%	9,4%
prognose	(2,0%)	8,4%
	1,5%	7,5%
Alle rendementen zijn berekend op jaarbasis als percentage van de inleg.		

9.6 Gecontroleerde historische financiële informatie

Op 30 juli 2020 heeft het Fonds het Object verworven tegen een koopprijs v.o.n. van € 21.200.000. Het betreft een voormalig kantorenlocatie die zal worden herontwikkeld tot een appartementencomplex. Ter financiering van deze aankoop zijn op 30 juli 2020 in totaal 4.400 Participaties uitgegeven tegen een uitgifteprijs van € 5.000 per Participatie, zijnde in totaal € 22.000.000. Daarnaast is het Fonds op 16 december 2020 een hypothecaire lening aangegaan van € 25.910.000, ter financiering van de aanneemsom, welke in bouwtermijnen

gedurende de bouwfase aan het Fonds wordt gefactureerd alsmede overige fondsinvesteringen.

De tussentijdse balans van het Fonds per 30 april 2021 (voor resultaatbestemming) is opgenomen in afbeelding 27.

Bij aanvang van het Fonds op 30 juli 2020 zijn 4.200 Participaties A en 200 Participaties B, zijnde in totaal 4.400 Participaties uitgegeven tegen een uitgifteprijs van € 5.000 per Participatie. Deze 4.400 Participaties worden op de Emissiedatum door het Fonds tegen € 5.000 per Participatie ingekocht. Het totale op de Participaties ontvangen bedrag bedraagt daarmee € 22.000.000.

Afbeelding 27: tussentijdse balans per 30 april 2021

balans (Voor resultaatbestemming)		
	30 april 2021	
actief	€	€
beleggingen		
terreinen en gebouwen in ontwikkeling	28.681.455	28.681.455
vorderingen		
handelsdebiteuren	3.034	
vorderingen op verbonden partijen	4.010	
overlopende activa	12.740	19.784
liquide middelen	743.326	743.326
		29.444.565
passief	€	€
fondsvermogen		
participatiekapitaal	1.000.000	
onverdeeld resultaat	-27.528	972.472
langlopende schulden		
schulden aan kredietinstellingen (financiering)	4.322.682	4.322.682
kortlopende schulden		
crediteuren	1.768.826	
schulden aan participanten	21.000.000	
overige schulden	1.046.728	
overlopende passiva	333.857	24.149.411
		29.444.565

De Participaties A hebben een vast preferent winstaandeel van 6%. Hierdoor kwalificeren deze Participaties als kortlopend vreemd vermogen (schulden aan participanten) met een totaalbedrag van € 21.000.000. De Participaties B hebben geen vast preferent winstaandeel en kwalificeren derhalve als eigen vermogen (participatiekapitaal) ad € 1.000.000. De totale balanspositie per 30 april 2021 bedraagt € 29.444.565. De activa zijde van de balans is opgebouwd uit de op 30 juli 2020 betaalde koopprijs (v.o.n.) bij aankoop van het Object ad € 21.200.000, de huurdergingsvergoeding ad € 1.320.000 die in mindering is gebracht op de koopprijs alsmede de lopende bouwtermijnen voor het Object tot en met 30 april 2021 ad € 6.161.455. Het eigen vermogen is opgebouwd uit de inleg op de Participaties B die bij aanvang van het Fonds op 30 juli 2020 zijn uitgegeven. Het eigen vermogen is afgenomen met het onverdeelde resultaat over de periode vanaf aanvang van het Fonds tot en met 30 april 2021. Het onverdeelde resultaat is opgebouwd uit een tijdsevenredig deel van de eigenaarslasten, waaronder leegstandsbeheer, verzekering en zakelijke lasten. De langlopende schulden bestaan uit het opgenomen deel van de hypothecaire lening. De kortlopende schulden bestaan uit de kortlopende schuld aan Participanten, de crediteuren, overige schulden waaronder de nog te betalen gemeentelijke heffingen, Rentekosten op de hypothecaire lening en rentekosten op de schulden aan Participanten, accountantskosten en overlopende passiva.

De Beheerder verklaart dat het werkkapitaal van het Fonds naar haar oordeel voor een periode van ten minste 12 maanden vanaf de datum van goedkeuring van het Prospectus, toereikend is om aan de huidige behoeften van het Fonds te voldoen.

De winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht van het Fonds over de periode 30 juli 2020 tot en met 30 april 2021 is opgenomen in afbeelding 28.

Het resultaat bedraagt € -27.528. Het totaal van de opbrengsten bedraagt € 1.026.866 en bestaat uit een huurdergingsvergoeding ad € 995.065, doorbelaste kosten ad € 21.740 en overige huuropbrengsten ad € 10.061 van een antenne die zich op het dak van het gebouw bevindt. De Exploitatiekosten bedragen € 1.054.394 en betreffen kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten ad € 21.740, overige exploitatiekosten ad € 49.317 en beheerskosten en rentelasten ad € 983.337 bestaande uit rente over de hypothecaire lening ad € 26.265 en een vast preferente rentevergoeding over de schulden aan Participanten (Participaties A) ad € 949.315. Gedurende deze periode bedroeg de netto kasstroom € 743.326, die is toegevoegd aan de liquiditeitsreserve.

Er zijn in de periode van 30 juli 2020 tot en met 30 april 2021 geen bedragen op de Participaties uitgekeerd. In verband met het negatieve resultaat per 30 april 2021 ad € 27.528 bedraagt per die datum de intrinsieke waarde van een Participatie B € 4.862.

Bovenstaande historische financiële informatie is gecontroleerd door de accountant van het Fonds. Het volledige rapport en de controleverklaring vormen via verwijzing onderdeel van het Prospectus. Zie hoofdstuk 7.17 voor de vindplaats.

In de controleverklaring van de onafhankelijke account op het tussentijds financieel verslag van het Fonds over de periode 30 juli 2020 tot en met 30 april 2021 is de volgende paragraaf ter benadrukking van de impact van COVID-19 opgenomen:

“Het coronavirus heeft ook invloed op IMMO Huurwoningfonds 4. In de toelichting van het tussentijds financieel verslag heeft de beheerder in de toelichting ‘Continuïteit’ op pagina 9 aangegeven dat geen uitspraak kan worden gedaan over de invloed daarvan op de financiële positie van het fonds en de waardeontwikkeling van het vastgoed. Ons oordeel is niet aangepast met betrekking tot deze aangelegenheid”.

De Beheerder verklaart dat tussen 30 april 2021 en de datum waarop het Prospectus door de AFM is goedgekeurd, zich geen wijziging van betekenis heeft voorgedaan in de financiële positie van het Fonds.

Afbeelding 28: winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht

bedrijfsresultaat		30 juli 2020 t/m 30 april 2021
opbrengsten uit beleggingen		
forward funding rente	995.065	
opbrengst doorbelaste kosten	21.740	
verhuur antenne	10.061	
		<u>1.026.866</u>
		-
som der bedrijfsopbrengsten		1.026.866
kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten	21.740	
lasten in verband met beheer van de beleggingen	49.317	
beheerskosten en rentelasten	983.337	
som der bedrijfslasten		<u>1.054.394</u>
resultaat		<u>-27.528</u>
kastroomoverzicht		
ontvangsten huur antenne	18.983	
aankopen van beleggingen	-25.597.458	
uitgaven aan exploitatie- en fondskosten	-53.762	
kasstroom uit beleggingsactiviteiten		<u>-25.632.237</u>
uitgaven aan rentekosten	-15.419	
lening (incl. financieringskosten)	25.390.982	
storting Participanten	1.000.000	
kasstroom uit financieringsactiviteiten		<u>26.375.563</u>
netto kasstroom		<u>743.326</u>
toelichting op de geldmiddelen		
liquide middelen per 30 juli 2020		-
mutatie geldmiddelen		<u>743.326</u>
liquide middelen per 30 april 2021		<u>743.326</u>

10. Fiscale aspecten

10.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat algemene informatie over bepaalde Nederlandse fiscale gevolgen van deelname in IMMO Huurwoningfonds 4 (hierna: "het Fonds") door in Nederland woonachtige natuurlijke personen, transparante personenvennootschappen of transparante fondsen voor gemene rekening en in Nederland gevestigde en aan de Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen rechtspersonen, personenvennootschappen of fondsen voor gemene rekening die deelnemen in het Fonds (hierna: "Participanten").

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 huurwoningen, zoals genoemd in hoofdstuk 6 (hierna: "het Object").

Als beheerder van het Fonds treedt Holland Immo Group Beheer BV (hierna: "Beheerder") op. Als entiteit die de juridische eigendom van de activa van het Fonds houdt treedt Stichting IMMO Huurwoningfonds 4 (hierna: "Stichting") op. Ten behoeve van het Fonds heeft de Stichting het juridische eigendom van het Object verkregen en houdt die volledig voor rekening en risico van de Participanten aan. Het Fonds biedt beleggers de mogelijkheid om in ruil voor deelnemingsrechten in het Fonds ("Participaties") vermogen te beleggen in het Object 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 of aan bloed- en aanverwanten in de rechte linie (als bedoeld in art. 2 lid 3 laatste volzin van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969). 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. Het Fonds is voor de heffing van inkomstenbelasting, vennootschapsbelasting en dividendbelasting transparant.

De wettelijke regeling op grond waarvan het Fonds momenteel als fiscaal transparant kwalificeert, wijzigt mogelijk gedurende de looptijd van het Fonds. Op 29 maart jl. is hiertoe een wetsvoorstel ter consultatie gepubliceerd ([Wet aanpassing fiscaal kwalificatiebeleid rechtsvormen](#)). Op basis van de inhoud van dit wetsvoorstel en de informatie die op de datum van uitgifte van het Prospectus beschikbaar is, heeft de voorgestelde wijziging van de wettelijke regeling, indien in zijn huidige vorm geïmplementeerd, geen gevolgen voor de fiscaal transparante status van het Fonds.

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 het Object. De Belastingdienst heeft bevestigd dat de activiteiten van het Fonds als 'beleggen' worden aangemerkt.

10.2.3 Overdrachtsbelasting

De verkrijging van de eigendom van het Object ten behoeve van het Fonds heeft op v.o.n. basis plaatsgevonden. De verschuldigde overdrachtsbelasting is voor rekening van de verkoper gekomen.

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),³² 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. Met ingang van 2021 bedraagt het forfaitaire rendement tussen de 1,898% en 5,69%, afhankelijk van de omvang van de rendementsgrondslag. Het heffingsvrij vermogen bedraagt € 50.000 (voor partners € 100.000). Daarnaast zijn de schijfgrenzen aangepast: de tweede schijf begint bij € 50.000 vermogen en derde schijf bij € 950.000 vermogen. Het tarief bedraagt 31%. 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. Van de aldus berekende rendementsgrondslag wordt € 50.000 (heffingsvrij vermogen 2021) 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;³³
- (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 in twee schijven tegen het progressieve tarief van 37,10% tot 49,50% (2021).

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 vervolgens de negen daaropvolgende kalenderjaren.

Er zijn met de Belastingdienst geen bindende afspraken gemaakt over het percentage van de jaarlijkse afschrijving over de aanschafwaarde van het Object. 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 het Object. Participanten wordt geadviseerd in voorkomende gevallen de eigen belastingadviseur te raadplegen.

³² Omdat het Fonds transparant is (zie hoofdstuk 10.2), representeert iedere Participatie vanuit fiscaal oogpunt een deel van de bezittingen, schulden, lasten en baten van het Fonds.

³³ 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% (2021). Het lage tarief (over de eerste € 245.000) bedraagt 15% (2021).

Er zijn met de Belastingdienst geen bindende afspraken gemaakt over het percentage van de jaarlijkse afschrijving over de aanschafwaarde van het Object. 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

het Object. Participanten wordt geadviseerd in voorkomende gevallen de eigen belastingadviseur te raadplegen.

10.5 Overdrachtsbelasting

Het Fonds wordt voor de overdrachtsbelasting 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 samen met een bepaalde kring van aan hem gelieerde personen en lichamen een belang van ten minste een derde in het Fonds heeft of verkrijgt. Binnen deze kring van gelieerde personen en lichamen vallen indien de Participant een natuurlijke persoon is onder meer diens echtgeno(o)t(e), (klein)kinderen, (groot)ouders, broers en zussen en schoonfamilie alsmede vennootschappen waarin hij een belang van 1/3 of meer heeft al dan niet samen met een of meer van de hiervoor genoemde natuurlijke personen of vennootschappen van hem of van een of meer van de genoemde familieleden of, andere dan genoemde, familieleden. Verder vallen binnen deze kring van gelieerde personen en lichamen onder meer natuurlijke personen en vennootschappen die verbonden zijn met de Participant door middel van een belang van 1/3 of meer.

Het overdrachtsbelastingtarief bedraagt per 1 januari 2021 8% voor beleggers.

10.6 BTW

De BTW op (Exploitatie)kosten van het Object, kan niet in aftrek worden gebracht voor zover deze toerekenbaar is aan de van BTW-heffing vrijgestelde verhuur van woonruimten. Eventuele BTW op de (beheers)kosten die aan het Fonds in rekening wordt gebracht, kan eveneens niet in aftrek worden gebracht. Uitkeringen door het Fonds aan de Participanten zijn niet onderworpen aan BTW.

10.7 Dividendbelasting

Het Fonds is als transparant fonds voor gemene rekening niet onderworpen aan dividendbelasting. Het Fonds hoeft derhalve op de door hem uitgekeerde winst geen dividendbelasting in te houden.

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 het Object 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 de datum waarop het Fonds is aangegaan (30 juli 2020) tot en met 31 december 2021. 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 het Object 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 lening aan van in totaal € 25.910.000. Deze hypothecaire lening kan worden verlengd of worden overgesloten, tot een maximum hoofdsom van € 25.910.000. Voor zover het Fonds naast bedoelde hypothecaire lening 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 lening - het bedrag van € 25.000 of meer zou bedragen. De maximale hefboomfinanciering van het Fonds bedraagt derhalve € 25.935.000.

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.

Het Object wordt gedurende de ontwikkeling gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs plus bijkomende kosten, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing, bijzondere waardeverminderingen. Aangezien het Object per einde van het eerste boekjaar (zijnde 31 december 2021) nog in ontwikkeling is, zal er nog geen afschrijving plaatsvinden. Na oplevering wordt het Object gewaardeerd tegen de reële waarde (marktwaarde). Onder reële waarde wordt in dit verband verstaan: de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat, conditie: "kosten koper" bij verkoop aan ter zake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk van elkaar zijn.

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 kostprijs-hedge 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. De rendementsprognose is voorbereid en opgesteld in overeenstemming met het boekhoudbeleid van het Fonds.

In bijlage IV van het Prospectus is een meerjaren-kasstroomoverzicht (prognose) opgenomen op basis van de “directe methode”, welke is opgesteld op basis van de grondslagen zoals deze ook in de toekomstige jaarrekeningen van het Fonds zullen worden gehanteerd. Daarmee ontstaat vergelijkbaarheid met de in het Prospectus opgenomen kasstromen.

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 Huurwoningfonds 4 te Eindhoven opgenomen Prognose Direct Rendement (paragraaf 9.2), Prognose Indirect Rendement (uit verkoop) (paragraaf 9.3) en Alternatieve rendementsscenario's (paragraaf 9.5) 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 Huurwoningfonds 4. De prognose is gebaseerd op de veronderstellingen zoals opgenomen in hoofdstuk 9.2, 9.3 en 9.5 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.

Conclusie en oordeel

Naar ons oordeel is de prognose naar behoren opgesteld op basis van de veronderstellingen opgenomen in hoofdstuk 9.2, 9.3 en 9.5 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, de Prognose Indirect Rendement (uit verkoop) zoals opgenomen in paragraaf 9.3 en de Alternatieve

rendementsscenario's zoals opgenomen in paragraaf 9.5.

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 Huurwoningfonds 4.

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 (en verspreiding)

Ons onderzoeksrapport bij de prognose is uitsluitend bestemd voor opname in het prospectus IMMO Huurwoningfonds 4 en kan derhalve niet voor andere doeleinden worden gebruikt.

Eindhoven, 23 juli 2021

Deloitte Accountants B.V.

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

13. Participeren in IMMO Huurwoningfonds 4

Door het volledig invullen en ondertekenen van het inschrijfformulier voor IMMO Huurwoningfonds 4 (als losse bijlage gevoegd bij het Prospectus) en toezending daarvan aan de Beheerder per e-mail of per gewone post, geven beleggers te kennen deel te willen nemen als Participant in IMMO Huurwoningfonds 4 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).

Het Fonds richt zich op particuliere en institutionele beleggers die beleggen in vastgoed(gerelateerde) producten. Het is af te raden een substantieel gedeelte van het vermogen in het Fonds te beleggen. Deze vorm van beleggen moet gezien worden als onderdeel van een gespreid belegde portefeuille. Deelname staat open voor natuurlijke personen, rechtspersonen, personenvennootschappen of 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 oktober 2021 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 oktober 2021 - en het rekeningnummer van de Stichting zal zijn vermeld en waarin tevens wordt aangegeven hoeveel Participaties in totaal worden uitgegeven. Na de toewijzing van Participaties kan een inschrijving niet meer worden ingetrokken. Zonder betaling worden geen Participaties uitgegeven. De beoogde datum van uitgifte van Participaties is 28 oktober 2021 of zoveel eerder of later als de Beheerder besluit. Zodra de Participaties zijn uitgegeven, 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 of -lasten op bedragen waarvoor is ingeschreven en die op de rekening van de Stichting worden bijgeschreven, komen ten goede aan dan wel ten laste van het

Fonds en zullen aan het eind van de looptijd, naar verhouding van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties, ten gunste aan dan wel ten laste van alle Participanten komen. In totaal zijn 5.703 Participaties beschikbaar en het aanbod tot deelname sluit ten vroegste op het moment dat op alle 5.703 beschikbare Participaties is ingeschreven en ten laatste op 28 oktober 2021.

De Beheerder behoudt zich het recht voor om beleggers die inschreven voor een eerder fonds dat is geïnitieerd door de Initiatiefnemer en destijds geen participaties kregen toegewezen, gedurende een periode van twee weken na de datum van goedkeuring van het Prospectus voorrang te geven bij de toewijzing van de Participaties. Na deze periode van twee weken vindt de toewijzing van Participaties door de Beheerder 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 oktober 2021 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. Indien de inschrijving eerder sluit dan 28 oktober 2021 of het aanbod tot deelname wordt ingetrokken, wordt daarvan melding gedaan op de website van de Beheerder (www.hollandimmogroup.nl).

De Beheerder kan een of meerdere financiële intermediairs toestaan de deelname aan het Fonds onder de aandacht te brengen van beleggers.

14. Initiatiefnemer

IMMO Huurwoningfonds 4 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, Holland Immo Group Beheer II BV en Long at Home Investments BV, gevestigd te Eindhoven, Eagle Beheer BV, Eagle Management BV en M. Kühl Management BV die zijn gevestigd te Casteren. Verder is de heer Kühl bestuurder geweest bij Kühl & Partners Mergers & Acquisitions BV, Holland Immo Group / Multi Media Park Beheer BV en Mountside Beheer BV (voorheen: Holland Immo Group II/Flight Forum 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 Waalre. Tot slot is de heer Kühl bestuurder geweest bij Kühl & Partners Tax Consultants BV, Holland Immo Group / Multi Media Park

Beheer BV, en Mountside Beheer BV (voorheen: Holland Immo Group II/Flight Forum Beheer BV) en BVA Vastgoed Beheer BV, welke vennootschappen inmiddels vrijwillig zijn geliquideerd wegens beëindiging van de onderneming.

Naast de heren M. Kühl en T. Kühl wordt het managementteam van Holland Immo Group BV gevormd door de heer L.M. Antonis en de heer J.N.P.T. Mooij.

L.M. Antonis was ruim zeventien jaar verbonden aan Janssen & Tempelaars Groep BV gevestigd te Eindhoven, een 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.

drs. J.N.P.T. Mooij MBA RC, CFO, voltooide in 1997 zijn Master of Business Administration (MBA) met specialisatie in financial management, waarna hij in 2005 zijn postdoctorale studie Register Controller voltooide. Werkte ruim 20 jaar als controller in diverse functies bij Unilever en later bij PepsiCo, waarvan de laatste vier jaar als financieel directeur bij Obela-Florentin-WER, een joint venture tussen PepsiCo en Strauss. Bij Holland Immo Group is de heer Mooij sinds 1 april 2020 verantwoordelijk voor de financiële afdeling.

Holland Immo Group BV heeft geen Raad van Commissarissen ingesteld.

15. Overige betrokken partijen

15.1 Stichting IMMO Huurwoningfonds 4

Als bestuur van Stichting IMMO Huurwoningfonds 4 (de Stichting) treden op de heer drs. R.M. Weisz RA en mr. M.H.F. van Buuren.

drs. R.M. Weisz RA 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 partner van Timevest, gevestigd te Amsterdam, een private vastgoedbeleggingsmaatschappij. Hij studeerde bedrijfseconomie en accountancy aan de Erasmus Universiteit van Rotterdam. Hij is als parttime docent verbonden aan de Amsterdam School of Real Estate (ASRE), een postdoctorale opleiding voor vastgoedprofessionals. Hij is tevens president-commissaris van EPP (Echo Polska Properties N.V.), een vooraanstaand beursgenoteerd vastgoedbeleggingsfonds met grote regionale winkelcentra in Polen.

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 CSC 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 mevrouw M.V.M. Hartskeerl en de heer mr. P.C. Whelan.

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. Mevrouw Hartskeerl staat nog ingeschreven als registeraccountant in business. Sinds mei 2013 is zij als controller werkzaam bij TeslinCS BV. Zij is sinds de oprichting in 2015 van CSC Depositary BV nauw betrokken bij de activiteiten van CSC Depositary BV. Inmiddels heeft zij veel ervaring als alternatief bewaarder van diverse vastgoedfondsen. Sinds 1 mei 2018 is mevrouw Hartskeerl directeur van CSC Depositary BV.

mr. P.C. Whelan is afgestudeerd aan de Dublin City University, waar hij een Bachelor of Business Studies behaalde, gespecialiseerd in financiën. Hij is sinds mei 2020 managing director van de Europese divisie Depositary Services van CSC Global Financial Markets (GFM) en verantwoordelijk voor de product- en commerciële levering van depositary services op alle Europese locaties, inclusief Luxemburg en Nederland. Voorheen bekleedde hij een aantal senior functies als bewaarder en op het gebied van fund services. Hij was managing director en wereldwijd hoofd van depositary and custody services bij de European Depositary Bank en daarvoor bij Deutsche Bank als hoofd depositary services. De heer Whelan is een manager met veel ervaring en meer dan 20 jaar technische expertise in de fondsensector.

15.3 Taxateur

Als taxateur is CBRE Valuation & Advisory Services 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. De LEI-code van de taxateur is 7245004V8M1IKQDMSL43. CBRE Valuation & Advisory Services 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 Services (taxaties) bestaat uit een team van circa 45 taxateurs die samen in heel Nederland miljarden euro's per jaar aan onroerend goed taxeren. De verantwoordelijk taxateurs die het taxatierapport hebben ondertekend zijn als register taxateur (RT) ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

Voor de taxatie van het Object 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 marktwaarde 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 huurderwing, servicekosten ten laste van de eigenaar, verhuurkosten en kosten ten behoeve van marketing, publiciteit, toezicht, instandhouding en aanpassing en/of renovatie.

Contante waardemethode (DCF)

Bij deze methode worden toekomstige opbrengsten en kosten contant gemaakt naar de waardepeildatum.

Hierbij worden de te verwachten kasstromen gedurende de beschouwingsperiode geschat. Vervolgens wordt de eindwaarde van de onroerende zaak in het laatste jaar geschat. Het contant maken gebeurt op basis van een door de markt gewenst rendement (gewenste disconteringsvoet). Bij de waardebepaling is onder meer rekening gehouden met onderstaande factoren:

- een bepaalde beschouwingsperiode;
- een geschat gemiddeld huurstijgingspercentage;
- een geschat gemiddeld stijgingspercentage van de exploitatiekosten;
- de eindwaarde welke is de geschatte opbrengstwaarde aan het einde van de beschouwingsperiode.

Als benadering voor het gewenste rendement wordt uitgegaan van het gemiddelde rendement op de jongste tienjarige staatsleningen, verhoogd met een risicopremie die afhangt van de mate van risico dat het getaxeerde object oplevert.

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)).

COVID-19

De uitbraak van het nieuwe coronavirus (COVID-19), op 11 maart 2020 door de Wereldgezondheidsorganisatie uitgeroepen tot 'wereldwijde pandemie', blijft vooralsnog van invloed op vele aspecten van het dagelijks leven en de wereldeconomie - en in sommige vastgoedmarkten heeft dit voor lagere

transactieactiviteit en liquiditeit gezorgd. Veel landen hebben reis-, verplaatsings- en operationele beperkingen ingevoerd. In sommige gevallen zijn - in verschillende mate - opnieuw 'lockdowns' toegepast in reactie op nieuwe 'golven' van besmettingen. Hoewel dit een nieuwe fase van de crisis kan inluiden, zijn ze niet dermate ongekend als in de initiële fase.

De pandemie en de maatregelen die zijn genomen om COVID-19 aan te pakken, blijven economieën en vastgoedmarkten wereldwijd beïnvloeden. Desalniettemin functioneren de vastgoedmarkten op taxatiedatum grotendeels weer, met transactievolumes en ander relevant bewijs op niveaus waarop voldoende marktinformatie bestaat om meningen over waarde te baseren. Dienovereenkomstig - en om alle twijfel te vermijden - wordt de waardering door CBRE van het Object niet gerapporteerd als zijnde onderhevig aan 'materiële waarderingsonzekerheid', zoals gedefinieerd in VPS 3 en VPGA 10 van de RICS Valuation - Global Standards.

Deze toelichting is in het taxatierapport opgenomen om twijfel te voorkomen, om transparantie te waarborgen en om meer inzicht te geven in de marktcontext waaronder het taxatieoordeel is opgesteld. In het besef dat de marktomstandigheden snel kunnen veranderen als reactie op veranderingen in de controle van de toekomstige spreiding van COVID-19, benadrukt CBRE het belang van de taxatiedatum.

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.

De bij PwC werkzame fiscaal adviseur die verantwoordelijk is voor hoofdstuk 10 van het Prospectus is lid van de Nederlandse Orde van Belastingadviseurs.

De bij Deloitte Accountants BV werkzame accountant, die het onderzoeksrapport in hoofdstuk 12, de controleverklaring over het tussentijds financieel verslag van het Fonds over de periode 30 juli 2020 tot en met 30 april 2021 en de controleverklaring over de jaarrekeningen van de Beheerder over 2018, 2019 en 2020 heeft getekend, is lid van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants.

De Beheerder verklaart dat tussen 1 januari 2021 en de datum waarop het Prospectus door de AFM is goedgekeurd, zich geen wijziging van betekenis heeft voorgedaan in de financiële positie van de groep waar de Beheerder deel van uitmaakt.

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 en CBRE Valuation & Advisory Services BV heeft de inhoud en inkleding van het taxatierapport bepaald (zie hoofdstuk 7.17 voor de vindplaats van het taxatierapport). PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs NV, Deloitte Accountants BV respectievelijk CBRE Valuation & Advisory Services BV hebben ingestemd met opname in de huidige vorm en context van hoofdstuk 10, hoofdstuk 12 respectievelijk het taxatierapport, waarin zij hun respectievelijke verklaringen of verslagen zijn opgenomen.

Geen van PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs NV, Deloitte Accountants BV of CBRE Valuation & Advisory Services BV houdt enig wezenlijk belang - of zal voorzienbaar enig wezenlijk belang houden - in het Fonds.

De Beheerder verklaart dat, voor zover haar bekend is, 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, voor zover haar bekend is, 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.

Op het Prospectus is het Nederlandse recht van toepassing. De bijlagen I tot en met IV, het inschrijfformulier en de via verwijzing in het Prospectus opgenomen informatie (zie hoofdstuk 7.17) worden steeds geacht integraal deel uit te maken van het Prospectus. Tot het moment van deelname in het Fonds kunnen potentiële beleggers geen rechten aan het Prospectus ontleen. Analyses en berekeningen in het Prospectus vormen geen garantie voor het door het Fonds te behalen rendement. Potentiële beleggers 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 Huurwoningfonds 4, 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, 23 juli 2021, Holland Immo Group Beheer BV



Bijlage I - Fondsvoorwaarden van IMMO Huurwoningfonds 4 (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': CSC 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 het Object, exclusief aan de huurder doorbelaste servicekosten, BTW, ontvangen bedragen voor afkoop van huurcontracten en huurgaranties;
 - 'Emissiedatum': De datum waarop de met dit Prospectus aangeboden 5.703 Participaties aan de Participanten worden uitgegeven, naar verwachting op 28 oktober 2021.
 - 'Emissiekosten': drie procent (3%) van de Uitgifteprijs, vermenigvuldigd met het aantal toegekende en uit te geven Participaties;
 - 'Enkelvoudige Toestemming': de voor de toepassing van het Besluit van 25 december 2015, nr. BLKB 2015/1511M (Wijziging van het besluit van 11 januari 2007, nr. CPP2006/1870M, Staatscourant 2007, nr. 15, onderdeel 6) jo. Besluit van 25 december 2015, nr. BLKB2015/1209M (Besluit commanditaire vennootschap, onderdeel 5.2.) bedoelde enkelvoudige toestemming van een transparant samenwerkingsverband of fonds voor gemene rekening dat kwalificeert als directe Participant, gegeven door een rechtsgeldige vertegenwoordiger en blijkend uit het inschrijfformulier.
 - 'Exploitatiekosten': uitgaven direct verbonden met, en toewijsbaar aan de verkrijging van Bruto-huurontvangsten uit het Object, 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 het Object zijn toe te rekenen, inclusief de jaarlijkse uitgaven voor externe hertaxatie van het Object;
 - 'Fondspassiva': de verplichtingen die de Stichting op haar 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 Huurwoningfonds 4;
 - 'Geprognosticeerde Rendement': de prognose van het gemiddeld "Exploitatierendement" (zoals gedefinieerd in hoofdstuk 4 van het Prospectus) van 5,1% op jaarbasis van het Fonds, zoals weergegeven in hoofdstuk 9.2 van het Prospectus;
 - 'Hypothecaire Lening': de hypothecaire lening of leningen waarmee (de ontwikkeling van) het Object (voor een deel) wordt 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);
 - 'Object': (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;
 - 'Overgang': de vervreemding en overdracht van één of meerdere Participaties door een Participant aan zijn bloed- en aanverwanten in de rechte linie als bedoeld in artikel 2 lid 3 laatste volzin Wet op de Vennootschapsbelasting 1969;
 - '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, personenvennootschap of 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 totale 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 verordening (EU) nr. 2017/1129;
- '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 Lening verschuldigde hypotheekrente;
- 'Resultaat': het Exploitatieresultaat na aflossing op de Hypothecaire Lening;
- 'Stichting': stichting Stichting IMMO Huurwoningfonds 4, 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 Emissiedatum 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 Huurwoningfonds 4'.
4. Het Fonds is 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 het Object, 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, het Object, huurontvangsten en andere inkomsten uit het Object en liquiditeiten, (overige) gelden en rechten, alsmede verplichtingen - inclusief verplichtingen uit hoofde van de Hypothecaire Lening - die voortvloeien uit (het beleggen in en exploiteren van) het Object.
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 of Overgang. Deze beperking op de overdracht van Participaties maakt een geldige overdracht aan een ander dan het Fonds dan wel bloed- en aanverwanten in rechte lijn onmogelijk en is een (goederenrechtelijk) beding als bedoeld in artikel 3:83 lid 2 Burgerlijk Wetboek.
3. Op de Emissiedatum worden 5.703 Participaties uitgegeven tegen een Uitgifteprijs van elk EUR 5.000 (exclusief Emissiekosten). In totaal wordt derhalve voor EUR 28.515.000 aan Participaties uitgegeven.
4. Na de Emissiedatum worden slechts Participaties ingekocht en uitgegeven in het kader van een Overdracht. Het is beoogd

dat te allen tijde 5.703 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 Emissiedatum 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 Overgang dient schriftelijk te worden gericht aan de Beheerder. Een Overgang is uitsluitend mogelijk voor zover de Beheerder toestemming verleent voor de Overgang als bedoeld in lid 8.
7. 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) en de Beheerder toestemming verleent voor de Overdracht als bedoeld in lid 8.
8. Uitsluitend de Beheerder is bevoegd te beslissen omtrent een verzoek tot Overdracht of Overgang, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 4. Een verzoek tot Overdracht of Overgang kan geheel of gedeeltelijk worden geweigerd en wordt in ieder geval geweigerd indien de Overdracht of Overgang naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder (a) de fiscale status van het Fonds zou (kunnen) aantasten daaronder begrepen maar niet beperkt tot de situatie waarin de Enkelvoudige Toestemming ontbreekt, (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.
9. Na ontvangst van een verzoek tot Overdracht of Overgang bericht de Beheerder de verzoeker zo spoedig als redelijkerwijs mogelijk omtrent het besluit op het verzoek als bedoeld in lid 6 en lid 7 onder aangeven, indien van toepassing, de datum waarop de Overdracht of Overgang zal plaatsvinden. Bij een gedeeltelijke weigering van het verzoek tot Overdracht of Overgang kan de Participant dat verzoek geheel of gedeeltelijk intrekken.
10. 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 opzet of nalatigheid 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.
11. Participanten hebben geen recht van voorkeur met betrekking tot de in het kader van een Overdracht uit te geven Participaties.
12. 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.
13. 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. Onverminderd het bepaalde in artikel 5 lid 8 zal de Beheerder medewerking verlenen aan de uitvoering van een Overgang van Participaties.
4. 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, mededelingen en rapportages

Artikel 10.

1. Oproepingen, mededelingen en rapportages geschieden per elektronische post (e-mail) of bij (al dan niet aangetekende) brief of deurwaardersexploit. Indien het betreft oproepingen, mededelingen of rapportages aan Participanten, geschieden deze aan de in het Register opgenomen (e-mail)adressen. Betreft het mededelingen door Participanten aan de Beheerder of de Stichting dan geschieden deze aan hun kantooradres.
2. Als datum van een oproeping, mededeling of rapportage 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 Wet op het financieel toezicht).
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 Nederlandse of communautaire wet- of regelgeving, 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 het Object;
 - (ii) tot het bezwaren van goederen die behoren tot het Fondsvermogen, tenzij het betreft het vestigen van een recht van hypotheek op het Object in verband met de Hypothecaire Lening of het oversluiten van de Hypothecaire Lening 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 Lening of het oversluiten van de Hypothecaire Lening 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 Lening alsmede (het voorbereiden van) het wijzigen en/of het oversluiten van de Hypothecaire Lening, waaronder mede begrepen het vestigen van het recht van hypotheek op het Object in verband met (het wijzigen en/of oversluiten van) de Hypothecaire Lening;
 - b. het voorbereiden van overeenkomsten ter zake de beschikking over het Object (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 bij of krachtens Nederlandse of communautaire toepasselijke wet- of regelgeving 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.

Ter voorkoming van enig misverstand: het bepaalde in dit artikellid betreft een verdeling van taken en houdt geen verband met de bevoegdheid tot vertegenwoordiging als bepaald in artikel 12 lid 2.

Binnen de grenzen die bij of krachtens Nederlandse of communautaire wet- of regelgeving daaraan zijn gesteld is het de Beheerder toegestaan een of meerdere van zijn taken uit te besteden aan een derde. Met uitzondering van de kosten voor het

uitbestede property management als beschreven in hoofdstuk 9.2.5 van het Prospectus die ten laste van het Fonds komen, komen de kosten voor uitbestede werkzaamheden 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. behoudens het geval waarin zulks in strijd komt met het bepaalde bij of krachtens de Wet op het financieel toezicht of de Fondsvoorwaarden, 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 verzoekt, (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 voorziet, 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 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, (bestuur van de) Stichting

Artikel 19.

1. De Vergadering kan de Beheerder respectievelijk de Stichting of het bestuur van de Stichting te allen tijde schorsen en ontslaan.
2. De Vergadering kan een besluit tot schorsing of ontslag van de Beheerder respectievelijk de Stichting of het bestuur van 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 (tijdelijke) vervanger.
3. Indien de Vergadering de Beheerder respectievelijk de Stichting of het bestuur van 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 respectievelijk de geschorste Stichting of het bestuur van de 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 respectievelijk de Stichting of het bestuur van 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 of het bestuur van 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) Beheerder respectievelijk (vervangende) Stichting of bestuur van de Stichting (rechts)handelingen te verrichten die noodzakelijk zijn ter voorkoming van schade voor het Fonds; en
 - c. de (vervangende) Beheerder respectievelijk (vervangende) Stichting of bestuur van de Stichting inzage te verlenen in de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers met betrekking tot het Fonds(vermogen) - die de geschorste Beheerder respectievelijk de Stichting of bestuur van de Stichting onder zich houdt - en/of daarvan kopieën te verstrekken.
7. Indien de Beheerder respectievelijk de Stichting of het bestuur van 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 is ontslagen respectievelijk de Stichting of het bestuur van 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. € 2.000 (te vermeerderen met BTW, prijspeil 2021) per jaar voor het algemene beheer van het Fonds, welk bedrag jaarlijks zal worden geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer (CPI);
 - b. 2,0% (te vermeerderen met BTW) van de Bruto-huurontvangsten voor het administratief en commercieel beheer; en
 - c. 20% van de Overwinst, of zoveel minder als bepaald in lid 3.
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 het Object (volledig) is verkocht en geleverd en de rekening en verantwoording als bedoeld in artikel 25 lid 4 is afgelegd. Indien het Rendement minder bedraagt dan het Geprognosticeerde Rendement wordt voor het berekenen van de Overwinst waartoe de Beheerder gerechtigd is, de Overwinst verminderd met de contante waarde, uitgedrukt in euro, van het bedrag dat zich laat berekenen door van de contante waarde van het Geprognosticeerde Rendement de contante waarde van het Rendement (beide uitgedrukt in euro) in mindering te brengen.
4. In verband met de werkzaamheden van de Stichting voor het Fonds heeft iedere bestuurder daarvan 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). Deze vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer (CPI). De vergoeding wordt uitgekeerd per 30 december van elk jaar of op de datum waarop het Fonds eindigt. Deze vergoeding is (voor zover van toepassing) exclusief omzetbelasting.
5. De Beheerder is met de Bewaarder een vergoeding voor de werkzaamheden van de Bewaarder overeengekomen van € 7.500 per jaar (te vermeerderen met 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 het Object 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, - voor zover van toepassing - verminderd met aflossingen op de Hypothecaire Lening en vermeerderd of verminderd met onttrekkingen respectievelijk toevoegingen aan de liquiditeitsreserve van het Fonds, wordt uitgekeerd aan de Participanten. Het streven is deze uitkering

per kwartaal te doen, telkens binnen vier weken na afloop van elk kalenderkwartaal.

8. De Beheerder is bevoegd te besluiten het positieve Resultaat over enig boekjaar geheel of gedeeltelijk niet uit te keren aan de Participanten en toe te voegen aan de liquiditeitsreserve van het Fonds, indien naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder een uitkering kan leiden tot een zodanige solvabiliteit of liquiditeit dat het voortbestaan van het Fonds in gevaar kan komen.
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 of het behoud van de fiscale transparantie van het Fonds, zonder besluit van de Vergadering tot stand komen, indien dat noodzakelijk is om tijdig te voldoen aan de (gewijzigde) Nederlandse of communautaire wet- of regelgeving of interpretatie daarvan. In een dergelijk geval is de Beheerder gehouden om bedoelde wijziging(en) in de Fondsvoorwaarden binnen één (1) maand na het besluit daartoe ter goedkeuring voor te leggen aan de Vergadering.
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 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 sub a onder (i), wat tot gevolg heeft dat het Object (of enig onderdeel van het Object) niet 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 2021.
2. Dit artikel vervalt onmiddellijk na verloop van het eerste boekjaar.

Bijlage II - Statuten Stichting IMMO Huurwoningfonds 4

Artikel 1

Naam en zetel

- 1.1 De Stichting draagt de naam: Stichting IMMO Huurwoningfonds 4.
- 1.2 Zij is gevestigd te Eindhoven.

Artikel 2

Doel

De Stichting heeft ten doel: het al dan niet tezamen met anderen houden van de juridische eigendom van de activa van het beleggingsfonds IMMO Huurwoningfonds 4 (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 stemmen 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.
- 6.8 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 stemmen 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 Huurwoningfonds 4 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, registergoederen te verkrijgen en te vervreemden, 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 een en twintig.

Bijlage III - Kapitalisatie- en schuldenoverzicht per 30 april 2021

IMMO Huurwoningfonds 4 kapitalisatie- en schuldenoverzicht		30 april 2021	
	€	€	
<i>kortlopende schulden*</i>			
met garantie	0		
met onderpand**	0		
zonder onderpand / zonder garantie	24.149.411		
totaal kortlopende schulden		24.149.411	
<i>langlopende schulden*</i>			
met garantie	0		
met onderpand	4.322.682		
zonder onderpand / zonder garantie	0		
totaal langlopende schulden		4.322.682	
<i>eigen vermogen van de Participanten</i>			
inleg Participanten	1.000.000		
herwaarderingsreserve	0		
overige reserves	0		
onverdeeld resultaat	-27.528		
totaal eigen vermogen van de Participanten		972.472	
totaal		29.444.565	
netto schuldenpositie op de korte en lange termijn		30 april 2021	
	€	€	
<i>liquiditeit</i>			
A. liquide middelen	743.326		
B. overige liquide equivalenten	0		
C. liquide effecten	0		
D. totaal liquiditeit (A) + (B) + (C)		743.326	
E. kortlopende financiële vorderingen		19.784	
F. kortlopende bankschulden*	0		
G. kortlopend deel langlopende schulden*	0		
H. overige kortlopende schulden*	24.149.411		
I. kortlopende financiële schulden (F) + (G) + (H)		24.149.411	
J. totaal kortlopendeschuldpositie (I) - (E) - (D)		23.386.301	
K. langlopende bankleningen*	4.322.682		
L. obligaties*	0		
M. overige langlopende schulden*	0		
N. langlopende financiële schuldposities (K) + (L) + (M)		4.322.682	
O. netto financiële schuldpositie (J) + (N)		27.708.983	

*) Er zijn geen indirecte of voorwaardelijke schulden.

**) De Objecten van het Fonds dienen als onderpand.

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

direct kasstroomoverzicht (prognose)	2021 3 maanden	2022	2023	2024	2025
kasstroom uit beleggingsactiviteiten					
Bruto-huurontvangsten	278.372	1.993.398	2.309.615	2.355.808	2.402.924
aankopen van beleggingen	-47.750.000	-	-	-	-
verkopen van beleggingen	-	-	-	-	-
verkoopuitgaven	-	-	-	-	-
mutatieleegstand en debiteurenrisico	-	-17.046	-48.866	-58.537	-59.708
uitgaven aan Exploitatie- en Fondskosten	-65.203	-357.154	-423.310	-438.437	-452.633
uitgaven voor oprichting	-4.526.120	-	-	-	-
winstuitkering Beheerder	-	-	-	-	-
totaal kasstroom uit beleggingsactiviteiten	-52.062.952	1.619.197	1.837.439	1.858.833	1.890.583
kasstroom uit financieringsactiviteiten					
uitkering Direct Rendement*	-363.563	-1.454.253	-1.454.253	-1.454.253	-1.454.253
uitkering Indirect Rendement**	-	-	-	-	-
uitgaven aan rentekosten (hypothecaire lening)	-138.496	-477.345	-428.199	-428.199	-428.199
hypothecaire lening	25.910.000	-	-	-	-
storting inleg Participanten	28.515.000	-	-	-	-
terugbetaling inleg Participanten	-	-	-	-	-
aflossing hypothecaire lening	-	-	-	-	-
kosten hypothecaire lening	-1.368.663	-	-	-	-
renteontvangsten liquiditeitsreserve	-850	-845	-304	-89	-30
totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten	52.553.427	-1.932.443	-1.882.756	-1.882.541	-1.882.482
netto kasstroom	490.475	-313.246	-45.316	-23.708	8.101
	uitkering	inleg Participanten	rendement 2021-2031	rendement gem. per jaar	
* totaal Direct Rendement	14.542.533	28.515.000	51,0%	5,1%	
** totaal Indirect Rendement	9.512.471	28.515.000	33,4%	3,3%	
Alle bedragen luiden in €.					

2026	2027	2028	2029	2030	2031 9 maanden	kasstromen 2021-2031
2.450.982	2.500.002	2.550.002	2.601.002	2.653.022	2.022.904	24.118.030
-	-	-	-	-	-	-47.750.000
-	-	-	-	-	66.533.373	66.533.373
-	-	-	-	-	-998.001	-998.001
-60.902	-62.120	-63.363	-64.630	-65.923	-50.264	-551.360
-456.150	-465.273	-482.806	-484.070	-493.751	-386.734	-4.505.521
-	-	-	-	-	-	-4.526.120
-	-	-	-	-	-2.378.118	-2.378.118
1.933.930	1.972.609	2.003.833	2.052.302	2.093.348	64.743.160	29.942.284
-1.454.253	-1.454.253	-1.454.253	-1.454.253	-1.454.253	-1.090.690	-14.542.533
-	-	-	-	-	-9.512.471	-9.512.471
-428.199	-428.199	-428.199	-428.199	-428.199	-466.608	-4.508.039
-	-	-	-	-	-	25.910.000
-	-	-	-	-	-	28.515.000
-	-	-	-	-	-28.515.000	-28.515.000
-	-	-	-	-	-25.910.000	-25.910.000
-	-	-	-	-	-	-1.368.663
-151	-479	-984	-1.675	-2.591	-2.580	-10.578
-1.882.603	-1.882.931	-1.883.436	-1.884.127	-1.885.043	-65.497.349	-29.942.284
						-
51.327	89.678	120.396	168.175	208.305	-754.188	-







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

