

PROSPECTUS

IMMO ZORGWONINGFONDS 7



20 OKTOBER 2022

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. De uiterste datum waarop de geldigheid van het Prospectus verstrijkt is 20 oktober 2023.

Inhoudsopgave

1.	Samenvatting	3
2.	Risicofactoren	9
3.	Adressen betrokken partijen	13
4.	Definities	14
5.	De Nederlandse woning- en zorgwoningmarkt vanuit beleggersperspectief	16
6.	De objecten	24
7.	Juridische structuur	31
8.	Investeringsstructuur	42
9.	Ontvangsten, uitgaven en rendementsdoelstelling	45
10.	Fiscale aspecten	57
11.	Rapportage	60
12.	Onderzoeksrapport van de onafhankelijke accountant	62
13.	Participeren in IMMO Zorgwoningfonds 7	63
14.	Initiatiefnemer	64
15.	Overige betrokken partijen	65
16.	Belangrijke informatie	67
Bijlagen:		
	Bijlage I - Fondsvoorwaarden van IMMO Zorgwoningfonds 7 (CONCEPT)	68
	Bijlage II - Statuten Stichting IMMO Zorgwoningfonds 7	80
	Bijlage III - Kapitalisatie- en schuldenoverzicht per 31 juli 2022	84
	Bijlage IV - Direct kasstroomoverzicht (prognose) conform de grondslagen van de financiële verslaggeving (directe methode)	86
	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 Zorgwoningfonds 7 (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 opgesteld. 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 NL0015000ZG3. Het Fonds is de uitgevende instelling van de Participaties. De LEI-code van het Fonds is 98450000A2CB9A1B7567. De LEI-code van de Beheerder is 724500BSAHEADX2R2165. De contactgegevens van IMMO Zorgwoningfonds 7 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 (de Objecten). Stichting IMMO Zorgwoningfonds 7 (de Stichting) houdt ten behoeve van het Fonds en de Participanten de eigendom van de Objecten.

De bevoegde autoriteit die het Prospectus op 20 oktober heeft goedgekeurd is de AFM. De contactgegevens van de AFM zijn: Postbus 11723, 1001 GS Amsterdam, telefoon: 020 - 797 20 00, 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 juni 2022.

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 98450000A2CB9A1B7567.

IMMO Zorgwoningfonds 7 belegt in twee bestaande zorgwoninglocaties met in totaal 51 woonzorgappartementen en zorgsuites, gelegen in Heythuysen en Venlo. De totale fondsinvestering bedraagt € 21.015.000. Het volledige bedrag van de fondsinvestering zal op de Emissiedatum (naar verwachting 22 december 2022) worden gefinancierd met de door de Participanten bijeengebrachte gelden. Hiervoor worden 4.203 Participaties uitgegeven van elk € 5.000. Er wordt derhalve geen gebruik gemaakt van een hypothecaire financiering.

Het doel van het Fonds is het beleggen van gelden van de Participanten in de Objecten om hen in de opbrengst daarvan te laten delen.

Het resultaat van het Fonds uit de verhuur en verkoop van de Objecten 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 de Objecten na een periode van zeven tot tien jaar worden 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 drs. P.E.J. Helfrich, mr. G.H.P. Hupkens en mr. M. Kühl. De huidige accountant van het Fonds is Deloitte Accountants BV (Deloitte). Het Fonds is aangegaan in Eindhoven (Nederland) en houdt daar ook kantoor.

Wat is de essentiële financiële informatie over de uitgevende instelling?

Per 31 juli 2022 is de essentiële financiële informatie als volgt:

Afbeelding 1: samenvatting tussentijdse financiële cijfers 30 juni 2022 tot en met 31 juli 2022

inleg Participanten en intrinsieke waarde per 31 juli 2022				
Participaties	totale intrinsieke waarde	aantal Participaties	intrinsieke waarde per Participatie	historische prestaties Fonds
	17.812.172	3.831	4.649	-1.444.988
winst- en verliesrekening 30 juni 2022 tot en met 31 juli 2022				
totale inkomsten				-1.338.004
resultaat				-1.444.988
resultaat per Participatie				-377
balans per 31 juli 2022				
totale activa				17.911.388
totaal eigen vermogen				-1.444.988
netto financiële schuld				19.356.376
kasstroomoverzicht 30 juni 2022 tot en met 31 juli 2022				
kasstroom uit beleggingsactiviteiten				-18.841.091
kasstroom uit financieringsactiviteiten				18.909.227
netto kasstroom				68.136

Alle bedragen luiden in €

In de controleverklaring van de onafhankelijke accountant op de jaarrekeningen over 2019 en 2020 van de Beheerder is een paragraaf ter benadrukking van de impact van COVID-19 opgenomen. In de controleverklaring op de jaarrekening over 2019 is het volgende opgenomen:

“Het coronavirus heeft ook invloed op Holland Immo Group Beheer B.V. In de toelichting op de jaarrekening heeft de beheerder 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”,

en in de controleverklaring op de jaarrekening over 2020:

“Het coronavirus heeft ook invloed op Holland Immo Group Beheer B.V. In de toelichting op de jaarrekening heeft de beheerder onder de ‘Continuïteit’ 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 huidige 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”.

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

Inleiding

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). Op basis van de veronderstellingen die in de rendementsprognose door de Beheerder voor het neutrale scenario zijn gehanteerd, wordt een Direct Rendement van 4,2% per jaar en een Indirect Rendement van 0,7% per jaar verwacht. In het neutrale scenario is de verkoopopbrengst gebaseerd op de Kapitalisatiefactor kosten koper (k.k.) die is afgeleid van de Kapitalisatiefactor van de taxatiewaarde k.k. bij aankoop. De ontvangsten uit de verkoop van de Objecten in het neutrale scenario veronderstellen, ten opzichte van de taxatiewaarde k.k. voor de Objecten bij aankoop van € 17.915.000, een waardeverandering van de Objecten over de gehele periode van tien jaar waarop de prognose ziet van 27,6%, wat neerkomt op een jaarlijkse enkelvoudige waardeverandering van 2,8%. Beleggen brengt risico's met zich mee. Risico's kunnen tot gevolg hebben dat negatieve waardefluctuaties optreden en rendementen lager uitkomen dan het verwachte rendement, waarnaar het Fonds vanuit haar beleggingsbeleid streeft.

Verlies van vermogen bij niet-gespreid beleggen

Het Fonds belegt in slechts één type vastgoed: (zorg)woningen. Aangezien het Fonds uitsluitend belegt in (zorg)woningen is er sprake van geringe spreiding in het type van vastgoed wat leidt tot een hoger risicoprofiel dan bij een belegging met tevens spreiding in het type vastgoed. Negatieve ontwikkelingen in de zorgwoningsector 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 de Objecten kan door marktomstandigheden of macro-economische ontwikkelingen dalen. Die omstandigheden kunnen onder meer bestaan uit een stijgende kapitaalmarktrente. Een hogere rente (door een stijgende kapitaalmarktrente) leidt voor een (potentiële) koper die de Objecten (voor een deel) wil financieren met een hypothecaire lening tot meer kosten en een lager rendement, wat die (potentiële) koper zal willen compenseren door een lagere koopprijs te bieden. Ook een lagere inflatie (lagere

huuropbrengsten, die zijn gekoppeld aan de inflatie) of het optreden van een recessie (door de COVID-19 pandemie, de geopolitieke ontwikkelingen in Oost-Europa of anderszins) kan leiden tot een waardedaling van de Objecten. Een daling van de waarde van de Objecten 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. Indien de verkoopopbrengst van de Objecten na tien jaar gelijk blijkt te zijn aan de oorspronkelijke koopprijs kosten koper ad € 17.500.000, vermeerderd met de extra investering in Villa Dalia ad € 86.431, zou het gemiddeld Indirect Rendement uitkomen op -1,6% per jaar en het Totaalrendement uitkomen op 2,6% per jaar en zou 16% van de inleg van de Participanten verloren gaan. De hiervoor bedoelde (mogelijke) oorzaken van een daling in de waarde van de Objecten kunnen tevens leiden tot een lager Exploitatieresultaat en daarmee tot een lager Direct Rendement. In de bovenstaande berekeningen zijn de risico's op een lager Direct Rendement buiten beschouwing gelaten.

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. Indien de resultaten uit de exploitatie door een of meer van die risico's negatief worden beïnvloed, kan dit ook de waarde van de Objecten negatief beïnvloeden.

De Objecten zijn in gebruik als woonzorgcomplexen. De Objecten zijn langjarig verhuurd aan twee verschillende professionele woonzorgexploitanten. Het risico bestaat dat, om welke reden dan ook, een langjarige huurovereenkomst met een woonzorgexploitant voortijdig gedurende de looptijd van het Fonds eindigt. Daarmee ontstaat het risico dat de Objecten niet of slechts tegen ongunstigere voorwaarden kunnen worden (weder)verhuurd. Dit kan leiden tot lagere huurinkomsten dan geprognosticeerd en/of een lagere marktwaarde van de Objecten, hetgeen een negatief effect zal hebben op het rendement voor de Participanten. Omdat niet uit te sluiten is dat ten gevolge van een nieuwe COVID-19 golf of de geopolitieke ontwikkelingen in Oost-Europa de exploitatie van de Objecten door de woonzorgexploitanten negatief wordt beïnvloed, vergroot de huidige pandemie de kans dat het risico op leegstand en huurderfing zich voordoet en de kans dat deze risico's leiden tot een omvangrijkere leegstand en huurderfing dan onder normale omstandigheden.

Gedurende de looptijd van het Fonds moet noodzakelijk onderhoud worden gepleegd. Indien dat niet of onvoldoende is voorzien, hebben de kosten voor dit onderhoud een negatief effect op het rendement. Ondanks dat met de woonzorgexploitanten (de huurders) van de Objecten in het

huurcontract is vastgelegd dat deze gedurende de gehele looptijd van de huurcontracten verantwoordelijk zijn voor het dagelijkse en (het overgrote deel van) het grootonderhoud alsmede vervangings- en vernieuwingsinvesteringen gedurende de gehele looptijd daarvan, bestaat het risico dat die onderhoudsverplichtingen door de woonzorgexploitanten niet of niet geheel worden nagekomen. De alsdan onvoorziene kosten die moeten worden gemaakt voor onderhoud komen ten laste van het Fonds als die niet op de woonzorgexploitanten kunnen worden verhaald. Dat zal ten koste gaan van de resultaten van het Fonds, wat een negatieve invloed zal hebben op het rendement voor de Participanten.

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: NL0015000ZG3) 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 22 december 2022. Er worden in totaal 4.203 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 de Objecten;
- het bezwaren van goederen van het Fonds, tenzij het betreft het vestigen van een recht van hypotheek op de Objecten in verband met het oversluiten van een bestaande hypothecaire lening;
- het ten laste van het Fonds aangaan van een of meerdere leningen voor zover die leningen (zowel per lening als in totaal) het bedrag van € 25.000 te boven gaat, tenzij het betreft het oversluiten van de hiervoor bedoelde bestaande hypothecaire lening;
- 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 toezichhoudende 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, vermeerderd of verminderd met onttrekkingen respectievelijk toevoegingen aan de liquiditeitsreserve van het Fonds en - indien op enig moment tijdens de looptijd van het Fonds mocht worden besloten tot het aantrekken van een of meer (hypothecaire) leningen - verminderd met de aflossing op de hypothecaire lening(en), 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 de Objecten goedkeurt, is het Fonds beëindigd zodra de eigendom van alle Objecten 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 de Objecten 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 (digitale) inschrijfformulier van IMMO Zorgwoningfonds 7. 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 22 december 2022 of, indien eerder, op het moment dat op alle 4.203 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 15 december 2022, het rekeningnummer van de Stichting en het aantal Participaties dat in totaal worden uitgegeven. Zonder betaling worden geen Participaties uitgegeven. De beoogde datum van uitgifte van Participaties is 22 december 2022 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 22 december 2022 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 tussenfunding van de Objecten over de periode 30 juni tot 22 december 2022 bedragen naar verwachting € 1.666.787. Hiervan vormen de structureringsvergoeding (€ 747.423, waarvan na aftrek vanuit deze vergoeding te betalen kosten aan derden naar verwachting een bedrag ad € 645.523 resteert voor de Initiatiefnemer), de selectie- en acquisitiekosten (€ 263.796) en de marketingkosten (€ 149.485) onderdeel.

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 juni 2022 in totaal 3.831 uitgegeven Participaties van elk € 5.000 aan negen niet aan het Fonds, de Beheerder of de Initiatiefnemer gelieerde beleggers, tegen de oorspronkelijke uitgifteprijs in te kopen en (2) de met dit Prospectus aangeboden 4.203 Participaties uit te geven voor € 5.000 elk (exclusief Emissiekosten) om de Objecten vervolgens te exploiteren door verhuur en aan het einde van de looptijd van het Fonds de Objecten te verkopen. Het Fonds heeft recht op de opbrengsten van de verhuur en de verkoop van de Objecten. Van de opbrengst van de uitgifte (exclusief Emissiekosten) wordt naar verwachting in totaal een bedrag van € 1.666.787 besteed aan kosten die verband houden met het kopen en verwerven van de Objecten, 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 eenmalige kosten voor het registreren van het Fonds en goedkeuren van het Prospectus door de AFM, voor kosten van marketingactiviteiten ten behoeve van de plaatsing van de Participaties, voor kosten en vergoedingen die zijn verschuldigd aan de Initiatiefnemer en aan kosten voor de tussenfunding waarmee de Objecten tot aan de Emissiedatum worden gefinancierd. De resterende opbrengst van naar schatting € 19.348.213 wordt aangewend voor de aankoop en verwerving van de Objecten.

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 (zorg)woningen waarin het Fonds belegt. Het Fonds belegt uitsluitend in (zorg)woningen waarvan de inkomsten en waarde afhankelijk zijn van de ontwikkelingen in onder meer de markt van (zorg)woningen, wat leidt tot een hoger risicoprofiel dan bij een belegging met tevens spreiding in het type vastgoed. Negatieve ontwikkelingen in de (zorg)woningsector 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 te verkopen zijn.

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 vererving 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 dat ze 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 kapitaalmarktrente gaat stijgen en daardoor de waarde van de Objecten 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 de Objecten vanwege de (mogelijke) stijging van kapitaalmarktrente.

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 zeven tot 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 de Objecten met een goed rendement niet haalbaar blijkt, bijvoorbeeld door een hoge rentestand of

economische recessie (vanwege de COVID-19 pandemie, de geopolitieke ontwikkelingen in Oost-Europa of anderszins), kan de situatie ontstaan dat er geen kopers zijn met interesse om de Objecten te kopen. In dat geval kunnen de Objecten 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 de Objecten beoogd is plaats te vinden, zou de Beheerder kunnen besluiten niet tot verkoop over te gaan en de exploitatie van de Objecten 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 de Objecten 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 de Objecten moet worden goedgekeurd door de Vergadering van Participanten. Als een individuele Participant belang heeft bij de verkoop van de Objecten, 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 beschreven risico nauw samenhangt met het risico van de beperkte verhandelbaarheid van de Participaties.

2.2 Marktrisico

De waarde van de Objecten kan dalen en leiden tot een lager of zelfs negatief rendement.

De marktwaaarde bij verkoop van de Objecten en daarmee de mogelijkheid tot verkoop van de Objecten met een goed rendement is in hoge mate afhankelijk van de huidige en toekomstige marktomstandigheden en de macro-economische ontwikkelingen daarin.

De recente ervaring van het coronavirus, de oorlog in Oekraïne en de daarmee gepaard gaande geopolitieke ontwikkelingen in Oost-Europa leiden tot stijgende vervoers- en energieprijzen. Dit heeft een prijsstijging tot gevolg van veel grondstoffen en producten die van die grondstoffen worden gemaakt. In combinatie met de stijgende inflatie, die in Nederland op jaarbasis in de eerste helft van 2022 tussen 6,2% en 9,7% lag¹, en een vertraging in de economische groei die aanvankelijk na de opheffing van de coronarestricties krachtig opveerde, is het economische toekomstbeeld in korte tijd sterk veranderd. De bestedingen van de huishoudens en de investeringen van bedrijven worden door deze ontwikkelingen afgeremd. Ook de groei van de internationale handel waar de Nederlandse economie van afhankelijk is, wordt afgeremd door deze ontwikkelingen. De toekomstige marktomstandigheden zijn thans onzeker.²

¹ CBS: www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-economie/prijzen/inflatie.

² Bron: De Nederlandsche Bank NV, Economische gevolgen van de oorlog in Oekraïne, 17 maart 2022 (www.dnb.nl/media/ol5cqelq/dnbanalyse-economische-gevolgen-van-de-oorlog-in-oekra%C3%AFne_16-mrt.pdf).

Voor het Fonds leiden in het bijzonder de volgende marktomstandigheden en de macro-economische ontwikkelingen tot het risico op een lagere marktwaarde van de Objecten en daarmee op een lager rendement:

- een stijgende rente, waardoor de financierbaarheid voor (potentiële) kopers van de Objecten zal afnemen;
- 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 (zorg)woningmarkt zal afnemen;
- een (als gevolg van de COVID-19 pandemie of de geopolitieke ontwikkelingen in Oost-Europa optredende) jarenlange recessie, welke een negatief effect op de waardeontwikkeling van de vastgoedmarkt in het algemeen en van de Objecten tot gevolg zou kunnen hebben.

Lagere Exploitatieresultaten kunnen ook de waarde van de Objecten negatief beïnvloeden, omdat een (potentiële) koper van de Objecten het lagere Exploitatierendement zal willen compenseren met een lagere koopprijs. Indien de marktwaarde van vastgoed daalt, zal dit een negatieve invloed kunnen hebben op de waarde en verkoopmogelijkheid van de Objecten, 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 (zorg)woningmarkt niet wijzigt en de gemiddelde huurprijsstijging over het maximum van de beoogde looptijd van tien jaar gemiddeld 2,47% per jaar bedraagt, zie ook het huurprijsindexeringsbeleid zoals beschreven in hoofdstuk 9.2.2. Daarmee komt het gemiddeld Indirect Rendement op basis van het huurprijsindexeringsbeleid uit op 0,7% per jaar en het Totaalrendement op 4,9% per jaar. In het pessimistische scenario (zie hoofdstuk 9.3) is verondersteld 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 kosten koper ad € 17.500.000, vermeerderd met de extra investering in Villa Dalia ad € 86.431. In dat geval zou het gemiddeld Indirect Rendement uitkomen op -1,6% per jaar en het Totaalrendement uitkomen op 2,6% per jaar en zou 16% van de inleg van de Participanten verloren gaan. Op dit moment is nog niet duidelijk hoe groot de impact is van de gevolgen van COVID-19 en/of de geopolitieke ontwikkelingen in Oost-Europa op de marktwaarde van de (zorg)woningmarkt op de lange termijn. De hiervoor bedoelde (mogelijke) oorzaken van een daling in de waarde van de Objecten kunnen tevens leiden tot een lager Exploitatieresultaat en daarmee tot 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 3,06% per jaar zullen de huurinkomsten en mogelijk de verkoopopbrengsten uit de Objecten lager zijn dan geprognosticeerd.

In de huurovereenkomsten met de woonzorgexploitanten (de huurders) is overeengekomen dat de huren jaarlijks worden geïndexeerd met het van toepassing zijnde inflatiepercentage (CPI). In de rendementsprognose is rekening gehouden met een gemiddelde inflatie van 3,06% per jaar en een gemiddelde huurprijsindexering van 2,47% per jaar, zie hoofdstuk 9.2.2 voor het huurprijsindexeringsbeleid. Een lagere inflatie en een lagere huurprijsindexering zal resulteren in een lagere huurstijging en dientengevolge 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 de Objecten, om de eenvoudige reden dat de lagere huurontvangsten bij een lagere inflatie tot gevolg hebben dat met de Objecten 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 2,56% in plaats van 3,06% en een huurprijsindexering van gemiddeld 1,97% in plaats van 2,47%, zoals geprognosticeerd, neemt het gemiddelde Direct Rendement met 0,1%-punt af tot 4,1% per jaar en zal de marktwaarde van de Objecten naar verwachting dalen met 5,0% ten opzichte van de geprognosticeerde marktwaarde bij verkoop na tien jaar. Dit zou leiden tot een lager Totaalrendement voor de Participant van 4,3% per jaar ten opzichte van het geprognosticeerde Totaalrendement van 4,9% per jaar.

Een stijgende kapitaalmarktrente, waardoor de hypotheekrente stijgt, kan een negatief effect hebben op de waarde van de Objecten en daarmee op het rendement.

De kapitaalmarktrente kan van invloed zijn op de waarde van de Objecten. Een (potentiële) koper van de Objecten zal namelijk eisen stellen aan het rendement dat met de Objecten kan worden behaald. Indien de koper de Objecten financiert met een hypotheeklening, zal een hogere rente (door een stijgende kapitaalmarktrente) leiden tot meer kosten en een lager rendement voor die (potentiële) koper. 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 tien jaar 5,0% per jaar zou bedragen, een (potentiële) koper van de Objecten een loan to value (LTV) van 55% zou hanteren en een Direct Rendement van 4,2% zou willen behalen bij aanvang, dan zou de koopprijs die deze (potentiële) koper voor de Objecten zou bieden zodanig lager zijn dat het gemiddeld Indirect Rendement uitkomt op -1,2% per jaar in plaats van het geprognosticeerde gemiddeld Indirect

Rendement van 0,7% per jaar. Dat betekent dat het Fonds uit de verkoopopbrengst na tien jaar slechts 88% van de ingelegde gelden van de Participanten zou kunnen terugbetalen. Dat komt neer op een Totaalrendement van 3,1% per jaar in plaats van het geprognosticeerde Totaalrendement van 4,9% per jaar.

2.3 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.

Het risico bestaat dat een of meer van de huurovereenkomsten voor de Objecten voortijdig eindigen. 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.

Indien de jaarlijkse Bruto-huurontvangsten door leegstand dan wel opzegging gevolgd door nieuwe huurovereenkomsten, waarvan de huurvoorwaarden ongunstiger zijn dan de huidige huurovereenkomsten, gedurende de gehele exploitatieperiode gemiddeld 20% lager uitkomen dan de prognose, zal het gemiddeld Exploitatierendement afnemen tot 3,3% ten opzichte van het geprognosticeerde gemiddelde Exploitatierendement van 4,2% 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 2,0% bedragen, hetgeen lager is dan geprognosticeerd (4,9%). Dat betekent dat het Fonds uit de verkoopopbrengst na tien jaar slechts 87% van de ingelegde gelden van de Participanten zou kunnen terugbetalen. Omdat niet uit te sluiten is dat ten gevolge van COVID-19 en/of de geopolitieke ontwikkelingen in Oost-Europa de exploitatie van de Objecten door de woonzorgexploitanten negatief kan worden beïnvloed, 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.

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 een of beide huurders van de Objecten 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. Bij een jaarlijkse huurderiving ten gevolge van het debiteurenrisico van 15,0% van de jaarlijkse Bruto-huurontvangsten, zal het gemiddelde Exploitatierendement uitkomen op 3,5% per jaar, hetgeen lager is dan geprognosticeerd (4,2%) en het Totaalrendement afnemen tot 4,2% ten opzichte van het geprognosticeerde Totaalrendement (4,9%). Het debiteurenrisico kan onder bijzondere omstandigheden hoger zijn dan op basis van historische gegevens kan worden verwacht. Omdat niet uit te sluiten is dat COVID-19 en/of de geopolitieke ontwikkelingen in Oost-Europa de exploitatie van de Objecten door de zorginstellingen negatief zal beïnvloeden, 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 de Objecten noodzakelijk onderhoud als gevolg van technische veroudering gepleegd moet worden in afwijking (zowel in omvang als in de tijd gezien) van een bij aankoop opgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. Dat zal ten koste gaan van de resultaten van het Fonds, wat een negatieve invloed zal hebben op het rendement voor de Participanten.

Teneinde deze risico's gedurende de looptijd van het Fonds te beperken, is met de woonzorgexploitanten (de huurders) van de Objecten in het huurcontract vastgelegd dat deze verantwoordelijk zijn voor het dagelijkse onderhoud en (het overgrote deel van) het grootonderhoud, alsmede vervangings- en vernieuwingsinvesteringen gedurende de gehele looptijd daarvan. Het risico bestaat dat de woonzorgexploitanten die de Objecten huren hun onderhoudsverplichtingen uit de huurovereenkomsten niet of niet geheel nakomen. De alsdan onvoorziene kosten die moeten worden gemaakt voor onderhoud komen ten laste van het Fonds als die niet op de woonzorgexploitanten kunnen worden verhaald. Dat zal ten koste gaan van de resultaten van het Fonds, wat een negatieve invloed zal hebben op het rendement voor de Participanten.

3. Adressen betrokken partijen

Initiatiefnemer

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

Fonds

IMMO Zorgwoningfonds 7
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 Zorgwoningfonds 7
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
Gustav Mahlerlaan 405
1082 MK 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 toezichthouder 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 de Objecten, 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 die wordt gevormd door de Bruto-huurontvangsten, vermeerderd met onttrekkingen dan wel verminderd met toevoegingen aan de liquiditeitsreserve, vermeerderd met de renteontvangsten en verminderd met de uitgaven aan rentekosten op de liquiditeitsreserve, Exploitatiekosten, Fondskosten en - indien van toepassing - de rentekosten op de hypothecaire lening, 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 4.203 Participaties aan de Participanten worden uitgegeven, naar verwachting op 22 december 2022.

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 de Objecten, zoals uitgaven voor onderhoud, premies voor verzekeringen, zakelijke lasten, uitgaven voor technisch, administratief en commercieel vastgoedbeheer.

Exploitatierendement

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

Exploitatieresultaat

De Bruto-huurontvangsten, vermeerderd met renteontvangsten dan wel verminderd met uitgaven aan rentekosten op de liquiditeitsreserve en verminderd met de uitgaven aan Exploitatiekosten, Fondskosten en - indien van toepassing - rentekosten op een hypothecaire lening.

Fonds / IMMO Zorgwoningfonds 7

Een transparant fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht, genaamd IMMO Zorgwoningfonds 7, dat op 30 juni 2022 is aangegaan te Eindhoven (Nederland) tussen negen niet aan het Fonds, de Beheerder of de Initiatiefnemer gelieerde beleggers als Participant, de Beheerder en de Stichting, kantoor houdt aan Flight Forum 154, 5657 DD Eindhoven, is ingeschreven in het register beleggingsinstellingen dat wordt gehouden door de AFM en met LEI-code: 98450000A2CB9A1B7567.

Fondskosten

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

Fondsvoorwaarden

De fondsvoorwaarden van IMMO Zorgwoningfonds 7, zoals opgenomen in bijlage I bij het Prospectus.

Gemiddelde verwachte Bruto-huurontvangsten

Alle verwachte ontvangsten voor het gebruik van een Object exclusief aan de huurder doorbelaste servicekosten, BTW, ontvangen bedragen voor afkoop van huurcontracten en huurgaranties over het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds, gedeeld door het maximum van de beoogde looptijd.

Indirect Rendement

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

Initiatiefnemer

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

Internal Rate of Return / IRR

De calculatiemethode waarbij het geprognosticeerde rendement wordt berekend, rekening houdend met de hoogte en het tijdstip van alle uitgaven voor en ontvangsten uit de belegging (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 vastgoed-beleggingen is de IRR in beginsel lager dan het Totaalrendement.

Kapitalisatiefactor

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

Lopende kosten factor

Verhoudingsgetal waarin de gemiddelde Exploitatiekosten gedurende het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds, gedeeld door het aantal jaren van het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds, worden gedeeld door de inleg van de Participanten (exclusief Emissiekosten) 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).

Objecten

Het vastgoed waarin het Fonds belegt, bestaande uit de volgende twee woonzorgcomplexen:

- (i) het Object Scheyvenhof, gelegen aan de Scheyvenhofweg 10 te Heythuysen, kadastraal bekend als Gemeente Heythuysen, sectie M, nummers 988 en 694.
- (ii) het Object Villa Dalia, gelegen aan de Ursulinenstraat 21 te Venlo, kadastraal bekend als gemeente Venlo, sectie F, nummers 2974 en 3735.

Overwinst

De bij vervreemding van de Objecten gerealiseerde verkoopopbrengst verminderd met (a) de totale investering v.o.n. op de Emissiedatum (€ 18.993.790), (b) het totaal van de kosten voor de tussenfunding en bijkomende kosten op de Emissiedatum (€ 1.666.787) en (c) uitgaven en belastingen die verband houden met de verkoop en overdracht van de Objecten.

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.

Stichting

Stichting IMMO Zorgwoningfonds 7, statutair gevestigd en kantoorhoudend te Eindhoven aan Flight Forum 154, 5657 DD, opgericht op 9 maart 2022 en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel voor Oost-Brabant, nummer 85728551, met LEI-code 724500ALOC0FYH80N404.

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 woning- en zorgwoningmarkt vanuit beleggersperspectief

5.1 Wonen

5.1.1 Woningvoorraad en krapte

Er is een grote krapte binnen vrijwel de gehele landelijke woningmarkt. Dit uit zich in een woningtekort in 2021 van 279.390 woningen en de verwachting is dat dit tekort oploopt tot 315.930 woningen in 2025.³ In 2021 bestond de landelijke woningvoorraad uit bijna 8,0 miljoen woningen, waarvan 3,4 miljoen huurwoningen.⁴

Om aan de groeiende vraag naar woningen te voldoen, moeten er tot en met 2030 in totaal circa 900.000 woningen worden gebouwd.⁵ In 2021 werden bijna 69.000 nieuwbouwwoningen opgeleverd, dit is 2% minder dan in 2020.⁶

Nederland telt begin 2022 bijna 17,6 miljoen inwoners en volgens de prognose van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) ligt het aantal inwoners in 2070 tussen 18,8 miljoen en 22,2 miljoen.⁷

5.1.2 Tekort aan betaalbare huurwoningen: de woningmarkt en senioren

Binnen de woningmarkt in Nederland is er een groot tekort aan betaalbare huurwoningen. Er zijn lange wachtlijsten en de komende jaren zullen er onvoldoende huurwoningen worden bijgebouwd, waardoor het tekort verder oploopt. Tot 2035 neemt het totale aantal huishoudens met bijna 850.000 toe. Met name de alleenstaande en de oudere huishoudens (vanaf 65 jaar) zullen in omvang toenemen.⁸ Voor deze groep is er een groot tekort aan betaalbare huurwoningen. Er zijn de komende 20 jaar 500.000 extramurale zorgwoningen nodig om aan de vraag te voldoen. In het geliberaliseerde segment zijn 75.000 extramurale zorgwoningen nodig. De vraag naar woningen voor zware zorg belooft nog eens 100.000 intramurale zorgwoningen.⁹ Dit tekort wordt veroorzaakt door verschillende factoren.

'Dubbele' vergrijzing: toename aantal senioren en ouder wordende senioren

Het tekort aan seniorenhuisvesting wordt veroorzaakt door een forse toename van het aantal 65-plussers wat het resultaat is van de "dubbele vergrijzing". Bij dubbele vergrijzing neemt de vergrijzing op twee manieren toe. In de eerste plaats vormt de groep senioren een relatief groter aandeel van de bevolking door onder andere de babyboom na de Tweede Wereldoorlog én in de tweede plaats worden senioren steeds ouder.

Volgens de prognose van de demografische ontwikkelingen in Nederland van ABF Research, zoals weergegeven in afbeelding 2, zal het aantal 65-plussers de komende jaren sterk toenemen: waren er in 2022 ruim 3,5 miljoen 65-plussers, in 2050 zullen dat er ruim 4,8 miljoen zijn. De komende jaren zal de groep 65-74-jarigen, maar vooral ook de 75-plussers (de dubbele vergrijzing) sterk toenemen. In 2050, het hoogtepunt van het aantal 65-plussers, is naar schatting 25% van de bevolking 65-plusser, waarvan ruim de helft ouder is dan 75 jaar. Hierdoor zal de vraag naar seniorenhuisvesting de komende jaren aanhouden.¹⁰

Mede als gevolg van het toenemende aantal 65-plussers stijgt ook het aantal senioren met dementie. Uit gegevens van Stichting Alzheimer Nederland blijkt dat het aantal personen met dementie in 2040 zal zijn verdubbeld tot meer dan een half miljoen ten opzichte van 2016 en dat het aantal personen met dementie naar verwachting zal toenemen tot 620.000 in 2050.¹¹

Deze tendens en de sterke groei van het aantal 75-plussers (een groei naar ruim 2,6 miljoen personen in 2040 ten opzichte van ruim 1,5 miljoen personen in 2022, hetgeen een stijging van 66,7% betekent) gaat gepaard met een veranderende en groeiende zorgvraag (hogere zorgindicaties en meer intensieve verzorging en verpleging) en behoefte aan passende woonvormen.

De demografische ontwikkeling in Nederland is hieronder weergegeven in afbeelding 2.

³ ABF Research: www.primos.abfresearch.nl/dashboard/dashboard/woningtekort.

⁴ CBS (Statline), Voorraad woningen; eigendom, type verhuurder, bewoning, regio: opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/82900NED/table?dl=16C27.

⁵ Rijksoverheid: www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2021/07/01/rapport-staat-van-de-woningmarkt-2021.

⁶ CBS: [www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/04/bijna-69-duizend-nieuwbouwwoningen-in-2021#:~:text=Tussen%202000%20en%202009%20groeide,6%20\(45%20duizend%20nieuw%20bouwwoningen\)](http://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/04/bijna-69-duizend-nieuwbouwwoningen-in-2021#:~:text=Tussen%202000%20en%202009%20groeide,6%20(45%20duizend%20nieuw%20bouwwoningen)).

⁷ CBS: www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-bevolking/bevolkingsteller.

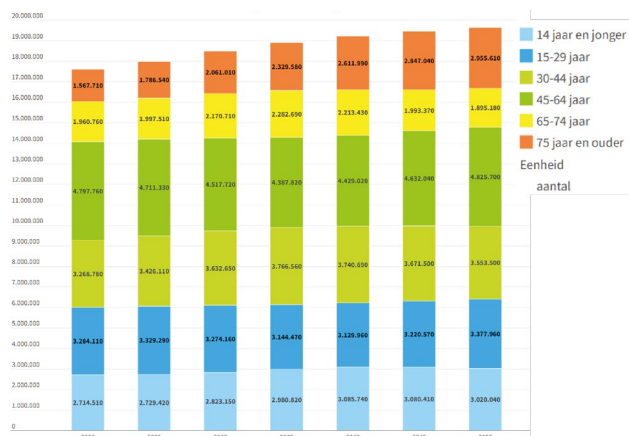
⁸ ABF Research: www.abfresearch.nl/publicaties/rapportage-primos-2021/.

⁹ Syntrus Achmea: Outlook 2022 - 2024, p. 25.

¹⁰ ABF Research: primos.abfresearch.nl/jive?workspace_guid=8dbc9653-0365-418f-a138-b64e221779ab.

¹¹ Stichting Alzheimer Nederland, Cijfers en feiten over dementie, 2021. www.alzheimer-nederland.nl/factsheet-cijfers-en-feiten-over-dementie.

Afbeelding 2: demografische ontwikkeling in Nederland



Bron: ABF Research – Primos Prognose 2022

Stijging aandeel 65+ en 75+ huishoudens in Nederland

Senioren worden steeds ouder en zullen op basis van overheidsbeleid zo lang mogelijk zelfstandig moeten blijven wonen. Er is grote behoefte aan passende woonvormen voor senioren, waarbij zij een beroep kunnen doen op zorg en ontzorgd worden. Ten opzichte van 2022 zal het aantal 65+ huishoudens in Nederland tot 2050 toenemen met bijna 950.000 naar ruim 3,3 miljoen en het aantal 75+ huishoudens neemt toe met 983.000 naar bijna 2,1 miljoen in 2050. Dat is een procentuele stijging van het aantal 65+ huishoudens van circa 40%, respectievelijk 89% van het aantal 75+ huishoudens ten opzichte van 2022. Het totale aantal huishoudens zal in 2050 stijgen naar bijna 9,3 miljoen (ruim 8,1 miljoen in 2022). Daarmee stijgt het aandeel 65+ huishoudens van 29,1% (2022) naar 35,7% (2050) en stijgt het aandeel 75+ huishoudens van 13,6% (2022) naar 22,6% (2050).¹²

Onvoldoende nieuwbouw

Het woningtekort wordt in 2021 geraamd op 279.000 woningen, dat is 3,5% van de woningvoorraad. Het Rijk heeft zich ten doel gesteld om het woningtekort terug te brengen tot 2% in 2035, of zoveel eerder als mogelijk. De eerstvolgende jaren zal het woningtekort naar verwachting blijven oplopen tot 316.000 in 2024 (3,9% van de woningvoorraad).¹³

Het woningtekort voor senioren ontstaat mede doordat er onvoldoende woningen worden bijgebouwd. Dit is mede het gevolg van de trage vergunningverlening¹⁴ en overheidsingrijpen. De focus van de overheid ligt op verdere regulering van - en het stellen van hogere eisen aan - sociale en vrije sector huurwoningen (o.a. de verduurzamingsopgave) en de ingevoerde verhuurdersheffing, waardoor nieuwbouw vaak niet meer rendabel is.

Ook de enorme stijging in de bouwkosten en de hoge grondkosten zijn een uitdaging voor het realiseren van voldoende goedkope huurwoningen en koopwoningen in de komende jaren.¹⁵

5.2 Ontwikkelingen binnen de ouderenzorg

5.2.1 Toename behoefte aan woonzorgvormen

De komende jaren zal het aantal zorgbehoevenden fors toenemen. De belangrijkste redenen zijn de 'dubbele' vergrijzing en het daarmee samenhangende groeiende aantal zorgbehoevenden en de veranderende zorgvraag (hogere zorgindicaties en meer intensieve verzorging en verpleging), waardoor grotere behoefte is aan woonzorgvormen voor mensen met een intensieve zorgvraag.

Met het stijgen van de leeftijd nemen fysieke beperkingen veelal flink toe; van de huishoudens van 75-plus kampt landelijk ruim de helft met mobiliteitsbeperkingen. De sterke vergrijzing in Nederland in combinatie met de trend om steeds langer zelfstandig thuis te blijven wonen, resulteert tot 2040 per saldo in een toename van 241.000 huishoudens met mobiliteitsbeperkingen in Nederland op de reguliere woningmarkt. Deze groei concentreert zich met 264.000 op 75-plussers en wordt gecompenseerd door een afname van mobiliteitsbeperkingen onder huishoudens jonger dan 75 jaar. Van deze 264.000 huishoudens is 80% alleenstaand. Alleenstaanden zijn kwetsbaarder dan samenwonenden waar de partner eventueel mantelzorg bieden kan. Duidelijk is dat deze stijging van het aantal huishoudens van 75-plussers met mobiliteitsbeperkingen invloed zal hebben op de gewenste uitbreiding en aanpassingen in de woningvoorraad.¹⁶

¹² ABF Research: www.primos.abfresearch.nl/jive?workspace_guid=47953526-22e0-48a3-a3f-71895c67678c.

¹³ Capital Value, De woning(beleggings)markt in beeld 2022 – samenvatting p. 5. www.capitalvalue.nl/documents/9_Onderzoek/2022_CV_Woningbeleggingsmarkt_in_beeld_samenvatting.pdf.

¹⁴ Capital Value, De woning(beleggings)markt in beeld 2021 – samenvatting p. 3. www.capitalvalue.nl/documents/9_Onderzoek/2021_CV_Woningbeleggingsmarkt_in_beeld_samenvatting.pdf.

¹⁵ Capital Value, De woning(beleggings)markt in beeld 2022, p. 6.

¹⁶ ABF Research: Verkenning wonen met zorg 2020 -2040, februari 2021.

Oorzaak voor groeiend aantal zorgbehoevenden: vergrijzing en dementie

Komende decennia zullen er vanwege de vergrijzing meer personen zijn met dementie. Het aantal personen met dementie is door de vergrijzing verviervoudigd van 50.000 in 1950 tot ruim 280.000 in 2020. Zoals reeds beschreven in paragraaf 5.1.2 en zoals weergegeven in afbeelding 3 zal het aantal mensen met dementie als gevolg van de vergrijzing in de toekomst verder stijgen naar meer dan een half miljoen in 2040. Tot 2050 zal het aantal mensen met dementie verder oplopen naar 620.000.¹⁷

Afbeelding 3: aantal mensen met dementie in Nederland 2020 – 2050¹⁸

	2020	2025	2030	2040	2050
Nederland	280.000	330.000	390.000	520.000	620.000

Oorzaak voor groeiend aantal zorgbehoevenden: meer alleenstaanden leidt tot kwetsbaarheid

Alleenstaande senioren zijn eerder zorgbehoevend. In de periode 2021 tot en met 2034 neemt het totaal aantal huishoudens naar verwachting met bijna 850.000 toe, dit betreft een groei van 10,5%. Vooral het aantal alleenstaande huishoudens neemt met 592.000 (19%) sterk toe. In de eerste jaren bestaat de toename van alleenstaanden voor ruim 60% uit 65-plussers. In de loop der jaren neemt dit aandeel echter sterk toe. Vanaf 2030 bestaat de toename vrijwel geheel uit 65-plussers. Deze groep heeft meer kans kwetsbaar te worden dan de groep samenwonenden en is daardoor ook sneller zorgbehoevend. De huishoudenstoename in de periode tot 2035 betreft 4% eenoudergezinnen, 15% paren, 11% gezinnen en maar liefst 70% alleenstaanden.¹⁹

5.2.2 Intramurale versus extramurale zorg

Binnen de zorg wordt een onderscheid gemaakt tussen intramurale en extramurale zorg. Intramurale zorg wordt ook wel letterlijk “zorg binnen de muren” genoemd. In de gezondheidszorg is dat bijvoorbeeld een verblijf in een verpleeghuis of ziekenhuis. Zowel de zorg als de huisvestingscomponent wordt bij intramurale zorg via het zorgstelsel gefinancierd.

Afbeelding 4: verschillen tussen extramurale en intramurale zorg

Extramurale zorg (thuiswonend)	Intramurale zorg (wonend in verpleeghuis)
Huisvestingslasten voor eigen rekening.	Vergoeding huisvestings- en zorgkosten vanuit de Wet langdurige zorg.
Zorgkosten worden vergoed vanuit het zorgstelsel. De bewoner betaalt zelf zijn huisvesting.	Zorgkosten én huisvesting worden vergoed vanuit het zorgstelsel. De bewoner betaalt zelf geen huisvestingskosten.
Eigen bijdrage voor zorg is maximaal € 913,20 per maand (2022). ²⁰	Eigen bijdrage voor zorg is maximaal € 2.506,00 per maand (2022). ²¹

Extramurale zorg wordt bij mensen “thuis” verleend. Voorbeelden hiervan zijn thuiszorg en intensievere (verpleeghuis)zorg waarbij de huisvesting(scomponent) door de zorgbehoevende zelf wordt betaald. Het verschil met intramurale zorg is derhalve dat de zorgbehoevende bij extramurale zorg zelf zorgdraagt voor zijn huisvesting en dat hij thuis wordt verzorgd en verpleegd.

Sinds 2013 is het overheidsbeleid erop gericht om zoveel mogelijk senioren zo lang mogelijk thuis te laten wonen. Vanaf die tijd betaalt de overheid niet meer mee aan de huisvesting van senioren in verzorgingshuizen. Veel verzorgingshuizen zijn vanwege dat beleid gesloten.

Door toedoen van het overheidsbeleid en de daarbij horende sluitingen van verzorgingshuizen is er een toenemende vraag naar passende woonzorgvormen met de mogelijkheid om een beroep te doen op zorg. Deze ontwikkeling wordt nog eens versterkt door de vergrijzing en doordat senioren pas bij zwaardere zorgindicaties in aanmerking komen voor verpleeghuiszorg, waardoor ze langer “zelfstandig” thuis dienen te blijven wonen.

5.2.3 Financiering van de zorgkosten

De financiering van de zorgkosten vindt plaats vanuit het zorgstelsel. Dit gebeurt met name via de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo), de Zorgverzekeringswet (Zvw) en de Wet langdurige zorg (Wlz).

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

Bij extramurale zorg - waarbij wonen en zorg is gescheiden - is de eigen bijdrage in de zorgkosten lager dan bij intramurale verpleeghuiszorg. De eigen bijdrage is afhankelijk van inkomen en vermogen. Het verschil in eigen bijdrage tussen intramurale en extramurale zorg kan oplopen tot € 1.592,80 per maand (2022). Hier staat tegenover dat senioren bij extramurale zorg zelf de kosten dragen voor huisvesting.

¹⁷ Stichting Alzheimer Nederland, Factsheet cijfers en feiten over dementie. www.alzheimer-nederland.nl/dementie/feiten-cijfers.

¹⁸ Alzheimer Nederland, www.alzheimer-nederland.nl/sites/default/files/directupload/factsheet-dementie-per-gemeente.pdf.

¹⁹ ABF Research: www.abfresearch.nl/publicaties/rapportage-primos-2021/.

²⁰ www.hetca.nl/regelingen/zorg-vanuit-de-wlz/de-wlz-in-2022/brief-over-de-eigen-bijdrage-wlz-gehad.

²¹ Zie noot 20.

Afbeelding 5: ontwikkeling aantal intramurale cliënten, sector V&V, Nederland, 2020 - 2040²³

plaatsen/cliënten	2020 aantal	2040 aantal	opgave aantal	2020-2040 %
V&V: verpleging & verzorging	129.930	225.360	95.430	73
- Beschut wonen	25.500	33.270	7.770	30
- Beschermd wonen	99.620	186.515	86.895	87
- Intramuraal overig	4.815	5.580	765	16

5.2.4 Groei intramurale en extramurale seniorenhuisvesting (verpleeghuizen en seniorenwoningen)

De demografische ontwikkeling is één van de oorzaken van de te verwachten toenemende behoefte aan woningen voor senioren met en zonder zorgvraag, alsmede woonzorglocaties voor extramurale en intramurale woonzorgvormen, inclusief intensieve ouderenzorg (dementie, somatische en palliatieve zorg). Het aantal intramurale cliënten in de sector verpleging en verzorging (V&V) bedroeg in 2020 bijna 130.000 en zal volgens de prognose met 73% toenemen tot ruim 225.000 in 2040.²²

Medio mei 2022 zijn er in Nederland ruim 500 extramurale woonzorglocaties.²⁴ Dit aantal zal volgens de verwachte behoefte moeten stijgen naar 1.100 extramurale woonzorglocaties in 2040.²⁵

5.2.5 Bouwen woningen voor ouderen krijgt hoge prioriteit

De ministeries van BZK en VWS (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, respectievelijk Volksgezondheid, Welzijn en Sport) willen tot 2031 meer dan 160.000 extra woningen en 50.000 verpleegzorgplekken realiseren. Hiervoor hebben ze de handen ineengeslagen met ActiZ, Aedes, VNG, ZN, verschillende branche- en belangenorganisaties en verenigingen in Nederland. Het behalen van de aantallen extra woningen is afhankelijk van diverse randvoorwaarden, zoals financiering, voldoende zorgmedewerkers en beschikbaarheid van locaties. De partijen werken samen aan oplossingen voor deze knelpunten. Door het realiseren van voldoende geschikte woonvormen voor ouderen kunnen sommige ouderen langer zelfstandig blijven wonen en kan een verhuizing naar een verpleeghuis worden uitgesteld of voorkomen. Bovendien bevordert het de doorstroming op de woningmarkt voor andere leeftijdsgroepen, waaronder starters.²⁶

5.3 Het Nederlandse zorgstelsel voor ouderenzorg

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

5.3.1 Zorgverzekeringswet (Zvw)

Iedere Nederlander is verplicht een basisverzekering af te sluiten. De Zvw is gericht op tijdelijke (korte) zorg en revalidatie. Het basispakket omvat o.a. medicijnen, kortdurende behandeling, huisarts, wijkverpleging, eerstelijnsverblijf en revalidatie- en herstelzorg (zorghotel).²⁷

Voor alle verzekerden geldt tot en met 2022 een verplicht eigen risico van € 385,- per jaar (uitgezonderd huisartsenzorg en wijkverpleging).²⁸ De zorgverzekeraars zijn verantwoordelijk voor het uitvoeren van de Zvw. Indien tijdelijke ouderenzorg overgaat in langdurige of intensievere verpleging en verzorging, dan gaat de betreffende persoon op basis van vrijwilligheid over van de Zvw naar de Wlz.

5.3.2 Wet langdurige zorg (Wlz)

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

²² ABF Research - Verkenning wonen met zorg 2020 - 2040. www.abfresearch.nl/publicaties/verkenning-wonen-met-zorg-2020-2040/.

²³ Zie noot 22.

²⁴ Zorgkaart Nederland (het aantal particuliere woonzorglocaties). www.zorgkaartnederland.nl/particulier-woonzorgcentrum.

²⁵ Kenniz: www.kenniz.nl/onze-gezamenlijke-successen.

²⁶ www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/ouderenzorg/nieuws/2021/06/02/bouwen-woningen-ouderen-krijgt-hoge-prioriteit.

²⁷ Het Nederlandse zorgstelsel 2017, Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport, p. 8: www.rijksoverheid.nl/documenten/brochures/2016/02/09/het-nederlandse-zorgstelsel.

²⁸ Rijksoverheid: www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/zorgverzekering/vraag-en-antwoord/eigen-risico-zorgverzekering#:~:text=Het%20eigen%20risico%20is%20een,betaalt%20uw%20zorgverzekeraar%20de%20kosten.

Afbeelding 6: eigen bijdrage zorgbehoevenden onder de Wlz

leveringsvorm	eigen bijdrage per maand (2022) ²⁹	schaal eigen bijdrage
VPT (Volledig pakket thuis)	€ 174,00 - € 913,20	Laag
MPT (Modulair pakket thuis)	€ 24,80 - € 764,00	Laag
PGB (Persoonsgebonden budget)	€ 24,80 - € 764,00	
ZIN (Zorg in natura)	€ 0 - € 2.506,00	Hoog

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

5.3.3 Eigen bijdrage volgens de Wlz

In het kader van de Wlz is iedere persoon een eigen bijdrage verschuldigd aan het CAK (Centraal Administratie Kantoor). De hoogte van deze eigen bijdrage is afhankelijk van de leveringsvorm van de Wlz, het vermogen, inkomen, woonsituatie en leeftijd van de persoon. De lage eigen bijdrage voor Volledig pakket thuis (VPT), Modulair pakket thuis (MPT) en Persoonsgebonden budget (PGB) geldt voor extramurale zorg. De hoge eigen bijdrage geldt voor Zorg in natura (ZIN) die door (intramurale) verpleeghuizen wordt aangeboden. Deze drie extramurale leveringsvormen van zorg worden in afbeelding 6 nader toegelicht.

Indien een persoon de zorg geleverd krijgt vanuit de VPT, MPT of PGB (extramuraal) dan is de lage eigen bijdrage verschuldigd. Deze eigen bijdrage is in 2022 minimaal € 174,00 (VPT), respectievelijk € 24,80 (MPT en PGB) en maximaal € 913,20 (VPT), respectievelijk € 764,00 (MPT of PGB) per maand. Indien een persoon de zorg geleverd krijgt vanuit de ZIN (intramuraal verpleeghuis) dan kan de hogere eigen bijdrage verschuldigd zijn. Deze eigen bijdrage bedraagt in 2022 maximaal € 2.506,00 per maand.

5.3.4 Volledig pakket thuis (VPT)

Het VPT is de meest voorkomende extramurale vorm voor het leveren van zorg vanuit de Wlz, indien een persoon niet in een verpleeghuis woont (intramuraal) maar thuis (inclusief geclusterde senioren woonvormen). VPT komt voort uit het

scheiden van wonen en zorg, waarbij de persoon langer thuis blijft wonen en/of zelf zijn eigen huisvestingskosten betaalt. De zorgaanbieder sluit contracten met zorgkantoren om de vergoeding te krijgen voor de zorg waar de betreffende persoon recht op heeft. Deze vergoeding is per indicatie en per persoon verschillend en volgt daarom de persoon.³⁰ Omdat de persoon zelf zijn huisvestingskosten betaalt, valt de eigen bijdrage aan het CAK in de lage eigen bijdrage (de eigen bijdrage is in 2022 minimaal € 174,00 en maximaal € 913,20 per maand).

5.3.5 Modulair pakket thuis (MPT)

Het MPT is een minder voorkomende extramurale vorm voor het leveren van zorg vanuit de Wlz maar levert niet alle vormen van zorg die door het VPT wordt geleverd. Zo bevat het MPT geen 'algemeen medische zorg' zoals zorg van de huisarts en tandarts. Deze dient via de zorgverzekering te worden geleverd. Voor de zorg via het MPT dient ook een eigen bijdrage te worden betaald aan het CAK. Omdat de persoon zelf zijn huisvestingskosten betaalt, valt de eigen bijdrage aan het CAK in de lage eigen bijdrage (minimaal € 24,80 per maand en maximaal € 764,00 per maand in 2022).³¹

5.3.6 Persoonsgebonden budget (PGB)

Een persoonsgebonden budget is een vastgestelde hoeveelheid geld, waarmee de zorgbehoevende de mogelijkheid heeft om zelf zorg in te kopen. Het budget wordt door het zorgkantoor beschikbaar gesteld en op dezelfde wijze geïndiceerd als onder de Wlz. Met het PGB kan de persoon zijn of haar zorg geheel onder voorwaarden zelf vormgeven, zoals verzorging, verpleging, huishoudelijke hulp, etc. Echter, medische behandeling kan niet uit het PGB worden betaald, deze zorg wordt in natura geleverd en vanuit de Zvw bekostigd.³²

5.3.7 Zorg in natura (ZIN)

Als een persoon kiest voor zorg met verblijf in een verpleeghuis (intramuraal), kan hij of zij kiezen welk verpleeghuis de zorg (inclusief huisvesting) gaat leveren.³³ Bij het verblijf

²⁹ Tarieven 2022: www.hetcak.nl/klantsituaties/zorg-thuis/welke-hulp-ontvangt-u/ik-heb-een-volledig-pakket-thuis, www.hetcak.nl/klantsituaties/zorg-thuis/welke-hulp-ontvangt-u/ik-heb-een-modulair-pakket-thuis, www.hetcak.nl/klantsituaties/ik-heb-een-persoonsgebonden-budget/welke-pgb-ontvangt-u/pgb-voor-de-wlz, www.hetcak.nl/regelingen/zorg-vanuit-de-wlz/berekening-van-de-eigen-bijdrage-wlz/berekening-hoge-eigen-bijdrage-wlz.

³⁰ Volledig Pakket Thuis (VPT), Zorgkantoor DSW.

³¹ CAK (Centraal Administratie Kantoor), www.hetcak.nl/klantsituaties/zorg-thuis/welke-hulp-ontvangt-u/ik-heb-een-modulair-pakket-thuis.

³² Persoonsgebonden budget (PGB), Zorgkantoor DSW.

³³ Leveringsvormen Wet Langdurige Zorg, Vereniging Gehandicaptenzorg Nederland (VGN).

in een zorginstelling zijn de componenten wonen en zorg niet losgekoppeld. De zorgaanbieder ontvangt vanuit het zorgstelsel bovenop de zorgkostenvergoeding een vergoeding voor de geleverde huisvesting, onder andere de Normatieve Huisvestingscomponent (NHC). De NHC is een standaard dagtarief dat door de Nederlandse Zorgautoriteit (NZa) wordt vastgesteld.

5.3.8 Schematische weergave van de financiering van wonen en zorg

De meest voorkomende vormen van financiering, zorgverlening en huisvesting worden schematisch in afbeeldingen 7 en 8 weergegeven, waarbij de intramurale verpleeghuizen wordt vergeleken met extramurale woonzorg.

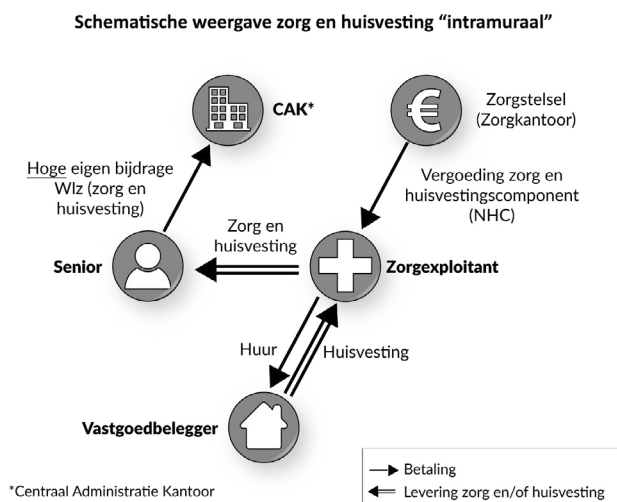
5.4 Ontwikkelingen in de zorg

Het in hoofdstuk 5.2.2 geschetste extramuraliseringsbeleid is erop gericht zoveel mogelijk zorg buiten de muren van een

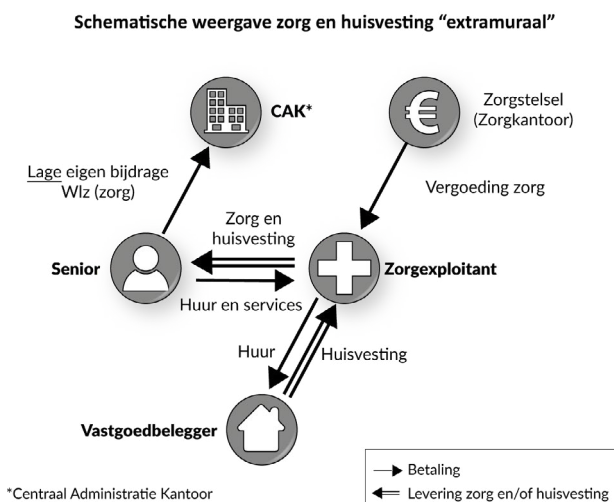
intramurale instelling van bijvoorbeeld een verzorgings- of verpleeghuis plaats te laten vinden. Dit beleid van de overheid moet de zorg betaalbaar houden, ook met het oog op een absoluut en relatief groeiende groep van ouderen in onze samenleving.

Een omvangrijke groep mensen maakt zodoende niet langer aanspraak op een duur intramuraal verblijf, maar blijft - zeker met een lichte maar ook met een zwaardere zorgvraag - zelfstandig wonen binnen de reguliere woningmarkt. Mantelzorg, begeleiding, voorzieningen, voor ouderen geschikte woningen en eventuele professionele hulp aan huis dragen ertoe bij dat ouderen langer zelfstandig thuis blijven wonen en in hun eigen omgeving worden geholpen via de Zorgverzekeringswet (Zvw) en de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). De organisatie van deze hulp of zorg is deels bij de gemeente gelegd. Sinds 1 januari 2015 kunnen alleen nog de meest kwetsbare ouderen die permanent toezicht of 24-uurszorg in de nabijheid nodig hebben, gebruikmaken van de Wet langdurige zorg (WLz) en daarmee ook aanspraak maken op verblijf in een instelling.

Afbeelding 7: financiering intramurale verpleeghuizen (zorg in natura)



Afbeelding 8: financiering extramurale woonzorg met verpleging (scheiden van wonen en zorg)



Toelichting:

Bij **intramurale** verpleeghuiszorg betaalt de bewoner geen huur aan de zorgaanbieder/zorgexploitant maar betaalt hij wel een hogere eigen bijdrage aan het CAK. De zorgaanbieder/zorgexploitant ontvangt vanuit het zorgstelsel een vast bedrag per dag (normatieve huisvestingscomponent, NHC) voor de huisvesting die - in natura - wordt verstrekt.

Bij **extramurale** woonzorg met verpleging zijn de huisvestingslasten voor rekening van de bewoner. De door de zorgaanbieder/zorgexploitant te leveren zorg wordt aan hem vergoed vanuit de WLz (respectievelijk de Zvw voor wat betreft wijkverpleging). De bewoner draagt indirect bij aan de zorgkosten via de eigen bijdrage aan het CAK, die afhankelijk is van zijn inkomen en vermogen. Deze eigen bijdrage is bij extramurale woonzorgvormen lager dan bij de intramurale verpleeghuizen omdat de bewoner van extramurale woonzorg zijn eigen huisvestingskosten al zelf betaalt (scheiden van wonen en zorg). Het verschil in eigen bijdrage kan oplopen tot € 1.592,80 per maand.

Maar zelfs voor deze groep is het tegenwoordig mogelijk de benodigde 'intramurale' zorg thuis te ontvangen en dat gebeurt steeds meer. Het Volledig Pakket Thuis sluit hierop aan.

Ook ambulantisering, afbouwbeleid van intramurale zorg ofwel reductie van intramurale bedden capaciteit, stimuleert het zelfstandig thuis blijven wonen.

Hoewel extramuralisering en ambulantisering het aantal cliënten in intramurale woonsituaties dempen, zal de totale omvang van de intramurale vraag toch toenemen door toedoen van demografische ontwikkelingen. Dit doet zich vooral voor in de sector Verpleging en Verzorging waar door de vergrijzing het aantal ouderen sterk gaat toenemen en daarmee ook het aantal mensen met een zwaardere zorgbehoefte (meer mensen met een hogere indicatie van de zorgzwaarte). Parallel hieraan neemt door extramuralisering en vergrijzing ook op de reguliere woningmarkt het aantal oudere huishoudens met mobiliteits- en vaak ook andere beperkingen toe.

Het faciliteren dat mensen met een lichtere zorgvraag zelfstandig kunnen (blijven) wonen is een taak die op gemeentelijk niveau moet worden uitgevoerd. De wijzigingen in de Woningwet van 2015 versterken deze beweging. In deze wet is geregeld dat gemeenten en woningcorporaties prestatieafspraken met elkaar moeten maken, onder andere ook over wonen met zorg (voor zover het sociale huurwoningen betreft). Ook zorgorganisaties zijn hierbij in toenemende mate nauw betrokken. De Taskforce Wonen & Zorg appelleert aan deze samenwerking op lokaal niveau.³⁴

5.5 Beleggen in woonzorg voor senioren

Door de verwachte toename van het aantal senioren en de steeds veranderende zorgvraag is het investeringsvolume in Nederlands zorgvastgoed de afgelopen jaren toegenomen. Steeds meer zorginstellingen verleggen de focus primair naar de zorg en verkopen zorgvastgoed aan (vastgoed)beleggers.

In 2017 doorbrak het beleggingsvolume in zorgvastgoed voor het eerst de barrière van € 500 miljoen. 2020 is met een transactievolume van € 1,25 miljard een recordjaar geweest in de zorgvastgoedmarkt. 2020 was voor het achtste jaar op rij een recordjaar voor de zorgvastgoed beleggingsmarkt. Dit komt vooral doordat ontwikkelaars en beleggers zich verder aan het verbreden en specialiseren zijn in de zorgvastgoedmarkt.

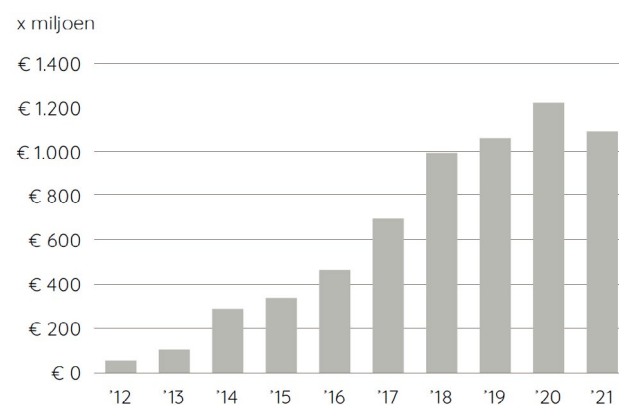
³⁴ ABF Research: Verkenning wonen met zorg 2020 - 2040, februari 2021.

³⁵ Capital Value: woningbeleggingsmarkt in beeld 2022.

³⁶ Zie noot 35.

Het transactievolume in zorgvastgoed kwam in 2021 voor het derde jaar op rij boven de 1 miljard euro uit. Het beschikbare kapitaal en de vraag naar zorgvastgoed stijgt, terwijl het beschikbare aanbod van zorgvastgoed is afgenomen ten opzichte van 2020 (net zoals op de woningbeleggingsmarkt zijn in de aanloop naar het verhogen van de overdrachtsbelasting eind 2020 veel verkoopbeslissingen van beleggers naar voren gehaald, waardoor er in 2021 minder aanbod van bestaand vastgoed op de markt is gekomen). In 2021 is een beleggingsvolume van € 1,1 miljard in zorgvastgoed behaald, waarvan 76% in zorgwoningen werd geïnvesteerd. Het totale beleggingsvolume is hiermee iets gedaald ten opzichte van het recordjaar 2020 (€ 1,25 miljard). Het tekort aan aanbod op de zorgvastgoedmarkt remt de verdere groei van het transactievolume.³⁵

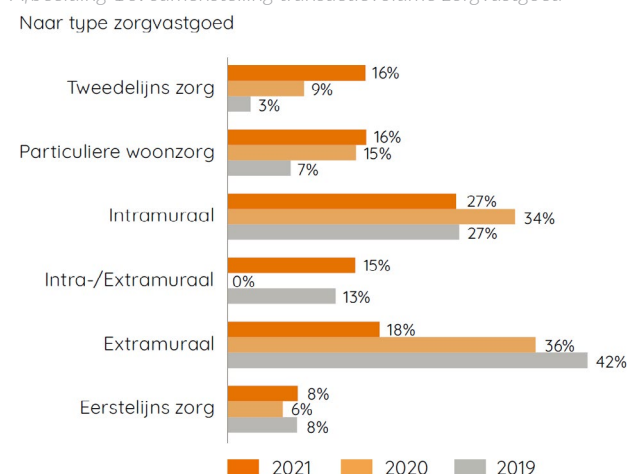
Afbeelding 9: beleggingsvolume zorgvastgoed



Bron: Capital Value - woningbeleggingsmarkt in beeld 2022

Van het totale transactievolume in zorgvastgoed is de samenstelling in afbeelding 10 weergegeven.³⁶

Afbeelding 10: samenstelling transactievolume zorgvastgoed



Bron: Capital Value - Woningbeleggingsmarkt in beeld 2022

In totaal kwam in 2021 circa 28% van het transactievolume voor rekening van beursgenoteerde vastgoedfondsen in binnen- en buitenland. Ook particuliere beleggers hebben met 13% grote belangstelling voor zorgvastgoed. Het aandeel van institutionele beleggers bedraagt 20% in 2021.³⁷

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

³⁷ Zie noot 36.

6. De objecten

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

De portefeuille bestaat uit de volgende particuliere zorgwoninglocaties met in totaal 51 woonzorgappartementen en zorgsuites (de Objecten), welke langjarig verhuurd zijn aan twee professionele woonzorgexploitanten:

- (i) Scheyvenhof te Heythuysen met 20 woonzorgappartementen en zeven zorgsuites
- (ii) Villa Dalia te Venlo met 24 woonzorgappartementen

Het Object Scheyvenhof is op basis van een 'triple net' huurovereenkomst voor 15 jaar verhuurd aan Woon- en Zorghuis Scheyvenhof BV, met een resterende looptijd op de Emissiedatum van circa 14 jaar en zes maanden. Het Object Villa Dalia is op basis van een 'triple net' huurovereenkomst verhuurd aan Senior Living BV, met een resterende looptijd op de Emissiedatum van 15 jaar en negen maanden.

Een huurovereenkomst wordt over het algemeen 'triple net' genoemd, wanneer drie soorten kosten worden betaald door de huurder, te weten (1) de kosten voor (groot) onderhoud en vernieuwing, (2) de eigenaarslasten en (3) de verzekeringskosten. De kosten die al voor rekening van de huurder kwamen, zoals klein onderhoud, blijven ook voor rekening van de huurder.³⁸

De verwachte totale Bruto-huurontvangsten per Emissiedatum bedragen circa € 858.507 op jaarbasis. De totale koopprijs (kosten koper) van de Objecten bedraagt € 17.500.000 en ligt daarmee onder de door CBRE getaxeerde waarde (kosten koper) ad € 17.915.000 met peildatum 28 april 2022. De taxatierapporten zijn te downloaden op:

- (i) www.hollandimmogroup.nl/izwf-7-taxatierapport-scheyvenhof
- (ii) www.hollandimmogroup.nl/izwf-7-taxatierapport-villa-dalia



Afbeelding 11: overzicht koopprijs en taxatie

aankoop portefeuille	Bruto-huurontvangsten	totale investering v.o.n.	marktwaaarde v.o.n. (CBRE)	marktwaaarde k.k. (CBRE)	marktwaaarde k.k. voor berekening verkoopopbrengst
totaal portefeuille	858.507	18.993.790	19.528.886	17.915.000	17.915.000
Kapitalisatiefactor koopsom		22,1	22,7	20,9	20,9
bruto-aanvangsrendement (BAR)		4,52%	4,40%	4,79%	4,79%

³⁸ CMS: cms.law/nl/media/local/cms-dsb/files/publications/publications/vastgoed_fiscaal_civil_2018_02_d.

6.1 Scheyvenhof te Heythuysen

Scheyvenhof te Heythuysen	
Bouwjaar en energielabel	1929, herontwikkeld in 2017 (label A++)
Woonzorgappartementen	20
Zorgsuites	7
Gemiddelde oppervlakte woonzorgappartementen	39 m ²
Gemiddelde oppervlakte zorgsuites	10 m ²
Huurder	Woon- en Zorghuis Scheyvenhof BV
Jaarlijkse huurstroom	€ 570.000 (prijsspeil juni 2022)
Looptijd huurovereenkomst	15 jaar
Type huurovereenkomst	'Triple net' masterlease
Ingangsdatum huurovereenkomst	30 juni 2022

6.1.1 Objectomschrijving

Het Object Scheyvenhof is gelegen aan de Scheyvenhofweg 10 in Heythuysen, kadastraal bekend als Gemeente Heythuysen, sectie M, nummers 988 en 694. Het betreft een bestaand woonzorgcomplex met 20 woonzorgappartementen en zeven zorgsuites voor mensen met dementie en/of lichamelijke problematiek, met gemeenschappelijke ontmoetingsruimtes, diverse moderne faciliteiten, een grote tuin met onder andere een kweekkas en dierenweide en parkeergelegenheid op eigen terrein.

Scheyvenhof is een kleinschalig woon- en zorghuis voor ouderen. De bewoners van Scheyvenhof bestaan hoofdzakelijk uit ouderen met een intensieve zorgbehoefte. De bewoners beschikken dan over een Wlz-indicatie van het CIZ van minimaal VV 4. De woonzorgexploitant, Woon- en Zorghuis Scheyvenhof BV, ontvangt hiervoor een vergoeding vanuit het publieke stelsel middels VPT. Omdat de bewoners zelf de huisvestingskosten en aanvullende welzijnsservices betalen, zijn de bewoners voor zorgverlening een lage eigen bijdrage verschuldigd aan het CAK. Ouderen zonder initiële zorgindicatie zijn ook welkom als een Wlz-indicatie reeds is aangevraagd of nog moet worden aangevraagd en de verwachting is dat deze minimaal VV 4 bedraagt.

Van oorsprong is Scheyvenhof een boerderij, welke in 2017 compleet is herontwikkeld tot woon- en zorglocatie, met behoud van het authentieke karakter. Hierdoor is een mooie combinatie ontstaan tussen een landelijke en huiselijke sfeer, gecombineerd met moderne faciliteiten. Zo hebben de bewoners vanuit bijvoorbeeld het restaurant zowel een binnen- als buitengevoel vanwege een hoge glazen pui met uitzicht op het weidse buitengebied. Diverse terrassen zijn via

wandelpaadjes bereikbaar. Door de toevoeging van bankjes is er ook mogelijkheid om even tot rust te komen of contact te maken met de medebewoners. De bewoners kunnen rekenen op 24 uur per dag zorg op basis van persoonlijke wensen of een zorgindicatie.

Scheyvenhof bestaat uit zorgappartementen voor zowel 1-persoons als 2-persoons huishoudens. Er zijn 20 reguliere woonzorgappartementen en er zijn zeven zorgsuites voor intensieve zorg op een beschermde afdeling. De reguliere woonzorgappartementen zijn allemaal voorzien van een royale en lichte woonkamer met kitchenette, een slaapkamer en een moderne badkamer. De woonzorgappartementen hebben een oppervlakte variërend van circa 28 m² tot en met circa 66 m². Ook de beschermde afdeling met zorgsuites straalt de landelijke sfeer uit. Naast een sfeervolle gemeenschappelijke woonkamer en leefkeuken waar diverse activiteiten worden georganiseerd is er ook een afgeschermd (belevings)tuin met een gezellig terras. De zorgsuites zijn voorzien van een comfortabel bed, inbouwkast en een badmeubel en hebben een oppervlakte van circa 10 m². De bewoners van de zorgsuites hebben gedeelde woonkamers en badkamers. Scheyvenhof beschikt daarnaast ook over twee gastenverblijven waar de familie van een bewoner eventueel kan overnachten wanneer zij graag dicht in de buurt wil blijven tijdens onzekere en heftige momenten.

Bewoners kunnen optimaal gebruik maken van de vele faciliteiten die Scheyvenhof te bieden heeft. Zo worden de maaltijden professioneel verzorgd door een chef-kok, is er een multifunctionele ruimte voor onder andere recreatie en film en is er een schoonheidssalon en kapsalon aanwezig. Naast de binnenfaciliteiten kunnen de bewoners genieten van de belevingstuin met bankjes en wandelpaden, en is er een pluktuin en kweekkas aanwezig.

6.1.2 Locatie en omgeving

Heythuysen is een kerkdorp gelegen in Limburg en is het kerndorp van de gemeente Leudal. Het dorp ligt tussen Weert en Roermond in en telt begin 2022 circa 6.500 inwoners.³⁹ Heythuysen is goed te bereiken met de auto, vanuit zowel Weert als Roermond binnen 20 minuten.

Heythuysen kenmerkt zich door een zeer groene en landelijke omgeving. Het woonzorgcomplex ligt op circa drie kilometer afstand van het dorpscentrum van Heythuysen, wat meer afgelegen en omringd door veel groen. Het winkelcentrum van Heythuysen heeft twee supermarkten en het aanbod van winkels in het centrum van het dorp voorziet verder in alle dagelijkse behoeften zoals een drogist en wordt aangevuld met diverse speciaalzaken en eetgelegenheden. Vanuit het woonzorgcomplex is het centrum van Heythuysen in vijf minuten te bereiken met de auto.

In de regio van Heythuysen zijn verschillende groene recreatiegebieden te vinden waar mooie uitstapjes gemaakt kunnen worden zoals Landschap Beylshof en natuurgebied Het Leudal. Nabij de dorpskern bevindt zich een huisartsenpraktijk en een apotheek. Het dichtstbijzijnde ziekenhuis is het Laurentius Ziekenhuis in Roermond en is binnen 20 minuten met de auto te bereiken.

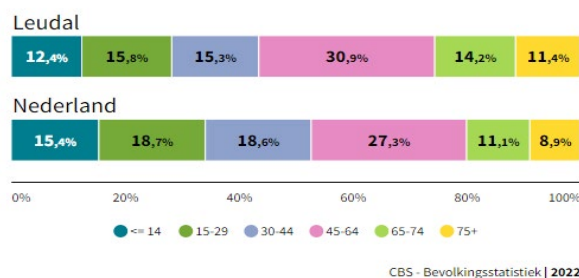
6.1.3 Bevolkingsontwikkeling in Heythuysen (Gemeente Leudal, Midden-Limburg)

Heythuysen heeft circa 6.500 inwoners⁴⁰ en maakt onderdeel uit van de gemeente Leudal, welke begin 2022 bijna 36.000 inwoners telt. In de gemeente Leudal wonen momenteel relatief veel 65-plussers (ruim 25%) ten opzichte van het gemiddelde in Nederland (20%).⁴¹

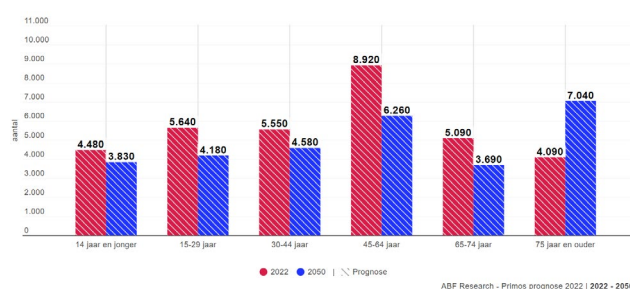
In de gemeente Leudal wordt tussen 2021 en 2035 een bevolkingskrimp van 3,6% verwacht.⁴² Daarentegen neemt het aandeel 75-plussers in de gemeente toe van 11,4% in 2022 tot 22,3% in 2050. Volgens de prognose van de Gemeente Leudal stijgt het aantal 75-plussers in de gemeente Leudal van 4.090 in 2022 tot 7.040 in 2050, dit is een toename van 72%.⁴³

Afbeelding 12: Bevolking naar leeftijdsklassen - Gemeente Leudal ten opzichte van Nederland

Inwoners naar leeftijdsgroep



Afbeelding 13: Bevolking naar leeftijdsklassen 2022 - 2050⁴⁴



Deze ontwikkelingen sluiten aan op de prognoses van Midden-Limburg, waar tussen 2022 en 2050 een bevolkingskrimp wordt verwacht van 6,1%. Ook in Midden-Limburg groeit de groep 75-plussers fors. Waar in 2022 nog 11,0% van de bevolking in Midden-Limburg 75-plusser was, zal dat naar verwachting oplopen naar 16,3% in 2035 en 19,9% in 2050.⁴⁵

Omdat het aantal ouderen in de regio toeneemt, zal ook de vraag naar seniorenhuisvesting en zorgwoningen de komende jaren blijven toenemen.

6.1.4 Koopprijs en taxatie

De totale koopprijs voor het Object bedraagt € 12.050.000 kosten koper (k.k.) en ligt daarmee iets boven de getaxeerde waarde kosten koper (k.k.) met peildatum 28 april 2022 ad € 11.900.000. De notariële kosten en overdrachtsbelasting komen voor rekening van het Fonds. Het taxatierapport is te downloaden op www.hollandimmogroup.nl/izwf-7-taxatierapport-scheyvenhof.

³⁹ CBS: Kerncijfers wijken en buurten 2021, november 2021. www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2021/31/kerncijfers-wijken-en-buurten-2021.

⁴⁰ Zie noot 39.

⁴¹ Gemeente Leudal - Leudal in Cijfers. www.leudal.incijfers.nl/dashboard/bevolking-3.

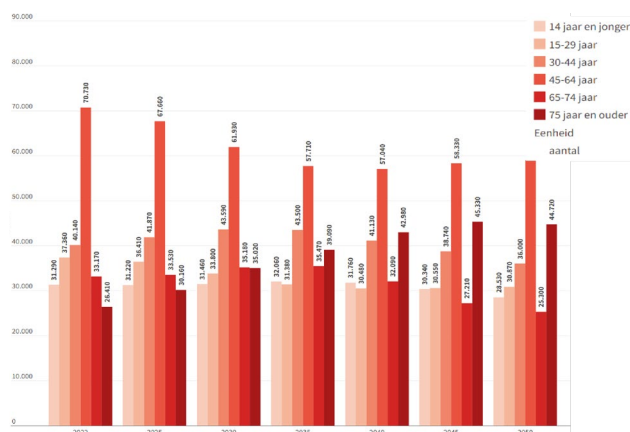
⁴² CBRE, Taxatierapport Scheyvenhof d.d. 5 juli 2022: www.hollandimmogroup.nl/izwf-7-taxatierapport-scheyvenhof.

⁴³ Gemeente Leudal. www.leudal.incijfers.nl/dashboard/prognoses.

⁴⁴ Zie noot 43.

⁴⁵ ABF Research - Primos: primos.abfresearch.nl/jive?workspace_guid=4aad4a98-e17d-4d3c-b9e1-b3caef6d15b.

Afbeelding 14: prognose bevolking Midden-Limburg⁴⁶



De koopprijs voor het Object ad € 12.050.000 (k.k.), betreft de koopprijs voor het woonzorgcomplex met 27 woonzorgappartementen en zorgsuites, gemeenschappelijke ruimtes, moderne faciliteiten en parkeergelegenheid op eigen terrein.

6.1.5 Huur

Het Object is aan Woon- en Zorghuis Scheyvenhof BV verhuurd. Deze verhuurt de woonzorgappartementen en zorgsuites individueel onder en levert tevens zorg aan de zorgbehoevende bewoners. De huurovereenkomst is gesloten met ingangsdatum 30 juni 2022 voor een periode van vijftien jaar, met een optie tot verlenging van telkens vijf jaar. De jaarhuur bedraagt € 570.000 (prijsspeil juni 2022). Jaarlijks zal de huurprijs op 1 juli worden geïndexeerd conform het huurprijsindexeringsbeleid (zie hoofdstuk 9.2.2). Voor de berekening van het Exploitatierendement van het Fonds is de gemiddelde geprognosticeerde huurstijging (gedurende de gehele looptijd van het Fonds) gelijk aan het huurprijsindexeringsbeleid van gemiddeld 2,47% per jaar.

De huurovereenkomst betreft een 'triple net' overeenkomst, waarbij alle kosten voor onderhoud (groot en klein onderhoud), vervangings- en vernieuwingsinvesteringen, alsmede alle gebruikers- en eigenaarslasten en verzekeringspremies (opstal-, huurderings- en aansprakelijkheidsverzekering), voor rekening komen van huurder.

Gedurende de beoogde looptijd van het Fonds zal er sprake zijn van regulier onderhoud. In de huurovereenkomst is vastgelegd dat de verhuurder en huurder jaarlijks de staat van onderhoud beoordelen aan de hand van een technische inspectie volgens de normen van de NEN-2767 methodiek voor conditiemeting

⁴⁶ Zie noot 45.

⁴⁷ www.zorgkaartnederland.nl/zorginstelling/particulier-woonzorgcentrum-woon-en-zorghuis-scheyvenhof-heythuysen-10000635.

⁴⁸ www.proteion.nl/over-proteion.

⁴⁹ www.zorgkaartnederland.nl/zorginstelling/verpleeghuis-en-verzorgingshuis-proteion-zorgcentra-horn-12268.

voor gebouwen. Hierbij dienen alle elementen een conditiescore van hoogstens 2 (goed) te hebben (de conditiescore 1 staat voor nieuwbouwkwaliteit). Indien en voor zover elementen een conditiescore van 3 (redelijk) of hoger (matig/slecht) hebben, zal de huurder tot onderhoud van deze betreffende elementen overgaan opdat de conditiescore uitkomt op 2 (goed).

Als waarborg voor de juiste nakoming van verplichtingen uit de huurovereenkomst tussen het Fonds en Woon- en Zorghuis Scheyvenhof BV als huurder, heeft huurder een waarborgsom van tweemaal de maandhuur verstrekt, zijnde in totaal € 95.000. Daarnaast is vanuit Scheyvenhof BV, 100% moedermaatschappij van Woon- en Zorghuis Scheyvenhof BV, een concerngarantie afgegeven voor de verplichtingen uit de huurovereenkomst. De hoogte van de concerngarantie is gemaximeerd op een bedrag gelijk aan eveneens twee maanden (geïndexeerde) huur.

Woon- en Zorghuis Scheyvenhof BV als huurder van het Object (onder)verhuurt de woonzorgappartementen aan individuele bewoners en ontvangt van hen huur en een vergoeding voor aanvullende welzijnsservices.

6.1.6 De woonzorgexploitant (Woon- en Zorghuis Scheyvenhof BV)

Woon- en Zorghuis Scheyvenhof BV biedt zorg aan ouderen met lichamelijke of psychogeriatrische klachten (waaronder dementie). Scheyvenhof heeft 20 woonzorgappartementen en zeven intensieve zorgsuites. Op het prachtige en ruime perceel kunnen bewoners elke dag genieten van het buitenleven. Op Zorgkaart Nederland wordt Woon- en Zorghuis Scheyvenhof BV gewaardeerd met een 8,8 (status per 23 augustus 2022).⁴⁷ Scheyvenhof werkt samen met Proteion op het gebied van zorgbeleid, ondersteunende systemen, administratie en facturatie. Proteion is een middelgrote zorgorganisatie in Noord- en Midden-Limburg en biedt vanuit 30 locaties hoogwaardige zorg en ondersteuning naar behoefte aan ruim 10.000 cliënten. Proteion telt ruim 3.000 medewerkers en 1.500 vrijwilligers.⁴⁸ Proteion wordt op Zorgkaart Nederland gewaardeerd met een 8,5 (status per 23 augustus 2022).⁴⁹ Woon- en Zorghuis Scheyvenhof BV en Proteion beschikken beide over het gouden PREZO-keurmerk. PREZO staat voor 'Prestaties in de Zorg'. Het keurmerk toont aan dat de zorginstelling kwalitatief goede zorg levert. Het PREZO-keurmerk betekent (1) dat bewoners tevreden zijn, (2) dat de prestaties voor deze bewoners structureel worden verbeterd, (3) dat er verantwoorde zorg wordt geboden die voldoet aan de eisen die de branche stelt en (4) dat het een verantwoord ondernemerschap betreft die voldoet aan de relevante wet- en regelgeving.

6.2 Villa Dalia, te Venlo

Villa Dalia te Venlo	
Bouwjaar en energielabel	1871, herontwikkeld in 2018 (label B)
Woonzorgappartementen	24
Gemiddelde oppervlakte woonzorgappartementen	49 m ²
Huurder	Senior Living B.V.
Jaarlijkse huurstroomb	€ 288.507 (prijsspeil juli 2022)
Looptijd huurovereenkomst	20 jaar
Type huurovereenkomst	'Triple net' masterlease
Ingangsdatum huurovereenkomst	10 september 2018

6.2.1 Objectomschrijving

Het Object Villa Dalia is gelegen aan de Ursulinenstraat 21 in Venlo, kadastraal bekend als gemeente Venlo, sectie F, nummers 2974 en 3735. Het betreft een bestaand woonzorgcomplex met 24 woonzorgappartementen voor mensen met dementie, gemeenschappelijke ontmoetingsruimtes, diverse moderne faciliteiten alsmede parkeergelegenheid op eigen terrein.

Villa Dalia is een kleinschalig woonzorgcomplex voor ouderen. De bewoners van Villa Dalia hebben een intensieve zorgbehoefte en beschikken over een Wlz-indicatie van het CIZ van minimaal VV 4. De woonzorgexploitant, Korian Zorg BV/Stepping Stones, ontvangt hiervoor een vergoeding vanuit het publieke stelsel middels VPT. Omdat de bewoners zelf de huisvestingskosten en aanvullende welzijnsservices betalen, zijn de bewoners voor zorgverlening een lage eigen bijdrage verschuldigd aan het CAK.

Van oorsprong is Villa Dalia een klooster uit de 19e eeuw en heeft daarna gefungeerd als middelbare school. In 2018 is het complex volledig herontwikkeld tot woonzorglocatie, met behoud van het authentieke karakter. Hierdoor is een mooie combinatie ontstaan tussen een huiselijke en sfeervolle leefomgeving, gecombineerd met moderne faciliteiten. De bewoners kunnen rekenen op 24-uurs zorg op basis van persoonlijke wensen en een zorgindicatie. Villa Dalia focust op senioren met dementie (of een gerelateerde aandoening) die niet meer zelfstandig kunnen wonen en intensieve zorg nodig hebben.

Villa Dalia bestaat uit vier bouwlagen (drie verdiepingen). Op de begane grond bevinden zich vier appartementen, op de eerste verdieping vier appartementen, op de tweede verdieping acht appartementen en op de derde verdieping acht appartementen. De woonzorgappartementen variëren qua oppervlakte tussen de 26 m² en 66 m², met een gemiddelde oppervlakte van

49 m². De appartementen beschikken alle over een eigen kitchenette, alsmede een moderne badkamer met toilet. De gemeenschappelijke woonkamer en keuken zijn op de begane grond gelegen. Daarnaast zijn de overige gemeenschappelijke voorzieningen zoals de zusterpost, openbare toiletten en een wasmachineruimte op de begane grond gelegen.

Binnen het complex worden diverse activiteiten en diensten aangeboden aan de bewoners, zoals fysiotherapie, muziektherapie, wandelen en beweging, creatieve activiteiten, een kapper, geheugenspelletten en culinaire activiteiten.

6.2.2 Locatie en omgeving

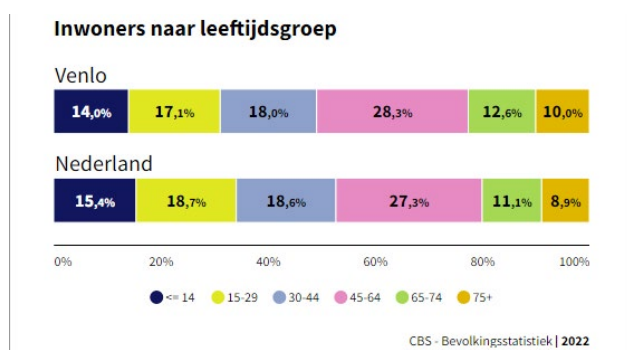
Venlo is een stad en gemeente in het noordoosten van de provincie Limburg. In de omgeving van Venlo liggen Tegelen en Horst, op respectievelijk 10 en 20 minuten rijden met de auto. Venlo heeft een centrale ligging, waardoor het goede verbindingen heeft met deze plaatsen. Vanaf de A73 rijdt men via de N271 direct Venlo binnen, waarna via de Hagerhofweg het Object binnen acht minuten kan worden bereikt. Venlo behoort - samen met de dorpen Tegelen, Belfeld, Velden, Steyl, Arcen en Lomm - tot de gelijknamige gemeente Venlo. Venlo wordt doorkruist door de rivier de Maas en is na Maastricht de grootste gemeente van Limburg.

Het Object is gelegen aan de Ursulinenstraat, in de wijk Leutherberg. Leutherberg is gelegen in het zuidoosten van Venlo. Het stadscentrum van Venlo is gelegen op circa 2,4 kilometer afstand en is binnen zes autominuten te bereiken. Het centrum van Venlo ligt aan de Maas en biedt een volledig aanbod van zowel dagelijkse als niet dagelijkse voorzieningen. Verder is het natuur- en wandelgebied de Jammerdaalse Heide gelegen op circa 1,8 kilometer afstand en binnen vijf autominuten te bereiken. Het dichtstbijzijnde ziekenhuis is het VieCuri Medisch Centrum in Venlo dat is gelegen op circa 3,5 kilometer afstand en is met de auto binnen acht minuten te bereiken.

6.2.3 Bevolkingsontwikkeling in Venlo (Gemeente Venlo)

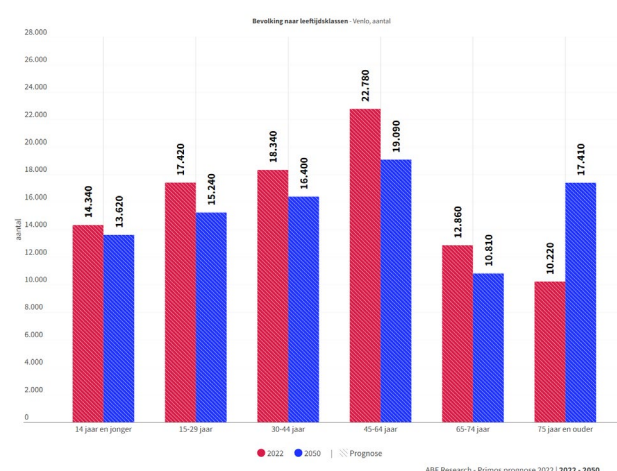
Venlo maakt onderdeel uit van de gelijknamige gemeente Venlo, welke 102.541 inwoners telde in april 2022. In de gemeente Venlo wonen relatief veel 65-plussers (circa 22,6%) ten opzichte van het totaal in Nederland (20%).⁵⁰

Afbeelding 15: Inwoners naar leeftijdsgroep – Gemeente Venlo ten opzichte van Nederland⁵¹



De gemeente Venlo verwacht tussen 2022 en 2050 een bevolkingsafname van circa 3,1%. Het aandeel 75-plussers neemt in de gemeente echter toe van 10% in 2022 tot 17,6% in 2050. Het aantal 75-plussers zal naar verwachting stijgen van 10.220 in 2022 tot 17.410 in 2050, dit is een toename van circa 70,5%.⁵² Omdat het aantal ouderen - met name de groep 75-plussers - tot 2050 toeneemt, zal ook de vraag naar seniorenhuisvesting en zorgwoningen gedurende de komende decennia blijven toenemen.

Afbeelding 16: Bevolking naar leeftijdsklassen⁵³



⁵⁰ Gemeente Venlo, Venlo in Cijfers: venlo.incijfers.nl/dashboard/bevolking-3.

⁵¹ Zie voetnoot 50.

⁵² venlo.incijfers.nl/dashboard/prognoses.

⁵³ Zie voetnoot 52.

6.2.4 Koopprijs en taxatie

De totale koopprijs voor het Object bedraagt € 5.450.000 kosten koper (k.k.) en ligt daarmee onder de getaxeerde waarde kosten koper met peildatum 28 april 2022 ad € 6.015.000. De notariële kosten en overdrachtsbelasting komen voor rekening van het Fonds. Het taxatierapport is te downloaden op www.hollandimmogroup.nl/izwf-7-taxatierapport-villa-dalia.

De koopprijs voor het Object ad € 5.450.000 (k.k.) betreft de koopprijs voor het woonzorgcomplex met 24 woonzorgappartementen, gemeenschappelijke ruimtes, moderne faciliteiten en parkeergelegenheid op eigen terrein.

6.2.5 Huur

Het Object is reeds verhuurd aan Senior Living BV op basis van een 'triple net' huurovereenkomst met een op de Emissiedatum resterende looptijd van circa 16 jaar. De jaarhuur bedraagt thans € 288.507 (prijsspeil juli 2022). Jaarlijks zal de huurprijs op 1 juli worden geïndexeerd conform het huurprijsindexeringsbeleid (zie hoofdstuk 9.2.2). Voor de berekening van het Exploitatierendement van het Fonds is de gemiddelde geprognosticeerde huurstijging (gedurende de gehele looptijd van het Fonds) gelijk aan het huurprijsindexeringsbeleid van gemiddeld 2,47% per jaar.

Senior Living BV is een groepsvennootschap van Korian Holding Nederland BV, de Nederlandse houdstermaatschappij van de Franse beursgenoteerde zorgaanbieder Korian S.A., een van de grootste organisaties voor zorg, welzijn en ondersteuning van ouderen in Europa. Korian S.A. realiseerde in 2021 een groepsomzet van € 4,3 miljard en heeft wereldwijd circa 59.600 werknemers in dienst. De Nederlandse houdstermaatschappij heeft aan het Fonds een concerngarantie afgegeven voor de huurverplichting uit de huurovereenkomst tussen het Fonds en Senior Living BV als huurder. De hoogte van de concerngarantie is gemaximeerd op een bedrag gelijk aan zes maanden (geïndexeerde) huur.

Senior Living BV als huurder van het Object (onder)verhuurt de woonzorgappartementen aan individuele bewoners en ontvangt van hen huur en een vergoeding voor aanvullende welzijnsservices.

De huurovereenkomst betreft een 'triple net' overeenkomst. Hierin is overeengekomen dat het gebruikersdeel van de zakelijke lasten zoals de onroerende zaakbelasting, milieuheffingen en waterschapslasten alsmede eventuele verzekeringen zoals opstal-, huurderings- en aansprakelijkheidsverzekering voor rekening van de huurder komen. Het eigenaarsdeel van de zakelijke lasten komt voor rekening van het Fonds. De kosten voor onderhoud van het Object zijn verdeeld tussen de huurder en het Fonds conform de huurovereenkomst. In de huurovereenkomst is bepaald dat het Fonds verantwoordelijk is en zorg draagt voor de kosten van onderhoud aan constructieve onderdelen van het Object zoals funderingen, kolommen, balken, bouwvloeren, daken en buitengevels. De huurder is verantwoordelijk en draagt zorg voor de kosten van het overige (reguliere) onderhoud, herstel en vernieuwingen van het Object. Op basis van de hiervoor beschreven verdeling van de kosten en lasten is deze huurovereenkomst niet zuiver 'triple net' zoals beschreven in de inleiding van hoofdstuk 6 en bij het Object Scheyvenhof (zie hoofdstuk 6.1.5), maar betreft deze huurovereenkomst een variant hierop.

6.2.6 De woonzorgexploitant (Korian Zorg BV/Stepping Stones)

De zorg voor de bewoners van het Object wordt geleverd door Korian Zorg BV. Korian Zorg BV, die eveneens een groepsvennootschap is van Korian Holding Nederland BV, exploiteert onder het label (handelsnaam) Stepping Stones 29 residentiële zorgvilla's⁵⁴ en biedt op alle locaties 24-uurszorg aan. Hiermee biedt men ouderen met dementie de mogelijkheid om (kleinschalig) te wonen. Samen met de zorgprofessionals, de bewoners en hun familie wordt zorg op maat en een beschermd huishouden gecreëerd. Korian Zorg BV beschikt voor al haar locaties over een ISO 9001 certificaat. ISO 9001 is een wereldwijd erkende norm met eisen op het gebied van kwaliteitsmanagement en daardoor een maatstaf voor transparantie en betrouwbaarheid in de markt. De standaard is gebaseerd op de principes van kwaliteitsmanagement, waaronder klantgerichtheid, betrokkenheid van medewerkers en het topmanagement, een procesbenadering en relatiemanagement. Korian Zorg BV wordt met haar label Stepping Stones op Zorgkaart Nederland beoordeeld met een 8,8 (status per 23 augustus 2022).⁵⁵

6.3 Duurzaamheidsaspecten

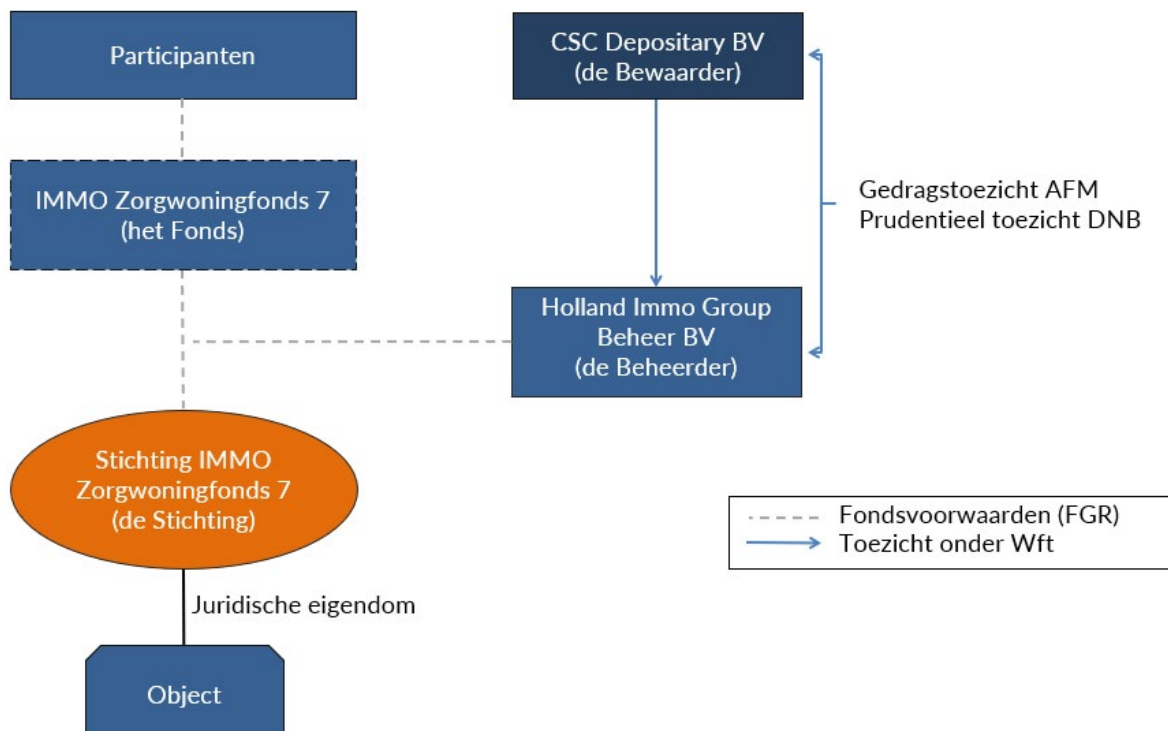
Op grond van een Europese verordening, de Sustainable Finance Disclosure Regulation, dient het Fonds aan te geven in hoeverre zij ten doel heeft een duurzame belegging te bieden en of zij beoogt ecologische of sociale kenmerken te promoten. Het Fonds heeft niet tot doel een duurzame belegging te bieden, 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 betreffen twee nieuw (her)ontwikkelde woonzorgobjecten, 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.

⁵⁴ www.steppingstones.nl/zorgvillas/.

⁵⁵ www.zorgkaartnederland.nl/zorginstelling/particulier-woonzorgcentrum-steppingstones-home-care-oosterbeek-10001721.

7. Juridische structuur

Afbeelding 17: 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 de Objecten 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 Zorgwoningfonds 7) 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 98450000A2CB9A1B7567.

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 huurovereenkomsten voor de Objecten, 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 het tot de beheertaak van de Beheerder om, gezamenlijk met de Stichting, zorg te dragen voor de verkoop (en vervreemding) van de Objecten. Voor de verkoop van de Objecten is de goedkeuring van de Vergadering van Participanten vereist (zie ook hoofdstuk 7.10 '(Algemene) Vergadering van Participanten - besluitvorming buiten vergadering').

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

7.3.2 Beheerder

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

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

- Parking Fund Nederland II (aangegaan op 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);
- Winkelfonds Duitsland 14 (aangegaan op 19 april 2017);
- IMMO Huurwoningfondsen Nederland (aangegaan op 20 juli 2017);
- Winkelfonds Duitsland 15 (aangegaan op 30 november 2017);
- IMMO Zorgwoningfondsen (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 Zorgwoningfondsen 2 (aangegaan op 28 mei 2019);
- IMMO Zorgwoningfondsen 3 (aangegaan op 31 oktober 2019);
- IMMO Zorgwoningfondsen 4 (aangegaan op 19 december 2019);
- IMMO Huurwoningfondsen 2 (aangegaan op 6 april 2020);
- IMMO Huurwoningfondsen 3 (aangegaan op 30 april 2020);
- Residential Fund Berberis (aangegaan op 1 mei 2020);
- IMMO Huurwoningfondsen 4 (aangegaan op 30 juli 2020);
- IMMO Zorgwoningfondsen 5 (aangegaan op 22 december 2020);
- IMMO Huurwoningfondsen 5 (aangegaan op 15 december 2020);
- IMMO Zorgwoningfondsen 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 2019 tot en met 2021 is geen dividend uitgekeerd. Er zijn geen personen die geen lid zijn van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende 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 toezichthoudende 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 drs. P.J.E. Helfrich (toegetreten op 2 november 2021), mr. G.H.P. Hupkens (toegetreten op 2 november 2021) en mr. M. Kühl (sinds 2003). De heren Helfrich en Hupkens zijn beiden tevens per 2 november 2021 indirect, via PEJ Helfrich Holding BV respectievelijk Re-Is Holding BV, directeur

van de Initiatiefnemer (Holland Immo Group BV), de enig aandeelhouder van de Beheerder.

Met betrekking tot de heren P.J.E. Helfrich, G.H.P. Hupkens en M. 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 variabele vergoeding van 2,5% (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 2022), zijnde circa 0,1% van de Bruto-huurontvangsten. Deze vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer (CPI), voor het eerst op 1 januari 2023.

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

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

7.4 De Stichting

Stichting IMMO Zorgwoningfonds 7 (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. E. Dijkstra van Taylor Wessing te Amsterdam.

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), voor het eerst op 1 januari 2023. 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 erin 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 beheerd 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 € 7.800 (te vermeerderen met BTW) per jaar, jaarlijks te indexeren op basis van het consumentenprijsindexcijfer (CPI). Indien blijkt dat de Bewaarder meer tijd moet besteden aan de bewaarneming dan is geschat en de Bewaarder daarvoor een extra vergoeding in rekening wil brengen, dient de Bewaarder daarover met de Beheerder vroegtijdig te overleggen. Bij eerdere beleggingsfondsen van de Initiatiefnemer heeft de Bewaarder tot nog toe niet meer tijd hoeven besteden dan was geschat, en de schatting als hier bedoeld is dezelfde als de schatting voor bedoelde eerdere beleggingsfondsen.

7.6 Vertegenwoordiging

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

7.7 Fonds

IMMO Zorgwoningfonds 7 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 de Objecten (artikel 3 van de Fondsvoorwaarden, bijlage I).

Het Fonds is een closed-end beleggingsfonds in de zin van de Wft en is op 30 juni 2022 voor onbepaalde tijd aangegaan. Er zijn op 30 juni 2022 3.831 Participaties uitgegeven aan negen niet aan het Fonds, de Beheerder of de Initiatiefnemer gelieerde beleggers. Op 30 juni 2022 zijn de Objecten Scheyvenhof te Heythuysen en Villa Dalia te Venlo aangekocht en verworven. Op de Emissiedatum zullen de 3.831 uitstaande Participaties door het Fonds worden ingekocht voor € 5.000 per Participatie en zal het Fonds de met dit Prospectus aangeboden 4.203 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 zijn - naar verwachting - de Objecten verkocht. Eerdere of latere verkoop is niet uitgesloten en is afhankelijk van de marktomstandigheden. Na de verkoop van de Objecten wordt het Fonds ontbonden.

Het Fonds (d.i. de Fondsvoorwaarden) wordt beheerst door Nederlands recht. Alle geschillen die mochten ontstaan naar aanleiding van de Fondsvoorwaarden worden beslecht door het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening te Den Haag (KiFiD) of, indien het KiFiD niet bevoegd is, overeenkomstig het Reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut (NAI). Indien een geschil wordt beslecht overeenkomstig het Reglement van het NAI zal het scheidsrecht bestaan uit drie (3) arbiters tenzij alle partijen na het ontstaan van het geschil besluiten dat het scheidsrecht zal bestaan uit één (1) arbiter, en zal het scheidsrecht 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: NL0015000ZG3) 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 op reële waarde en alle schulden op basis van (geamortiseerde) kostprijs gewaardeerd. De Objecten worden in dit verband gewaardeerd op de actuele waarde (na herwaardering). De Objecten worden bij aankoop gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Per balansdatum zullen de Objecten worden gewaardeerd tegen reële (actuele) waarde. Deze reële waarde is gebaseerd op de jaarlijkse waardering door een onafhankelijke taxateur. De Objecten worden 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 bijkomende kosten zoals beschreven in hoofdstuk 8 van het Prospectus worden op de balans geactiveerd en in vijf jaar afgeschreven ten laste van het resultaat.

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 door vererving 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 een bloed- of aanverwant in de rechte lijn of 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 overdragen aan een bloed- of aanverwant in de rechte lijn of wil laten inkopen door het Fonds, zal deze overdracht dan wel inkoop uitsluitend kunnen plaatsvinden overeenkomstig de Fondsvoorwaarden en uitsluitend na toestemming van de Beheerder. Zie ook artikel 5 van de Fondsvoorwaarden (bijlage I bij het Prospectus).

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 de tijdens de (Algemene) Vergadering van Participanten uitgebrachte stemmen.

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 de Objecten;
- het bezwaren van goederen van het Fonds, tenzij het betreft het vestigen van een recht van hypotheek op de Objecten in verband met het oversluiten van een hypothecaire lening (nadat voor een eerste keer een hypothecaire lening is aangegaan waarvoor een recht van hypotheek is gevestigd op de Objecten en waarvoor de Vergadering van Participanten een goedkeurend besluit heeft genomen);
- 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 tot maximaal het bedrag van de over te sluiten 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 4,2% 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.

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.

7.12 Beëindiging en vereffening van het Fonds

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

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

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

7.13 Vergunning en toetsing Prospectus

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

Het Prospectus is op 20 oktober 2022 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.

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 de Objecten) 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/IZWF7); 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 2019 tot en met 2021 zijn via verwijzing opgenomen in het Prospectus.

In de controleverklaring van de onafhankelijke accountant op de jaarrekeningen over 2019 en 2020 van de Beheerder is een paragraaf ter benadrukking van de impact van COVID-19 opgenomen. In de controleverklaring op de jaarrekening over 2019 is het volgende opgenomen:

“Het coronavirus heeft ook invloed op Holland Immo Group Beheer B.V. In de toelichting op de jaarrekening heeft de beheerder 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”,

en in de controleverklaring op de jaarrekening over 2020:

“Het coronavirus heeft ook invloed op Holland Immo Group Beheer B.V. In de toelichting op de jaarrekening heeft de beheerder onder de ‘Continuïteit’ 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 huidige 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”.

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

- 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 jaarrekening over 2021 van de Beheerder: www.hollandimmogroup.nl/hig-beheer-jaarverslag-2021
- gecontroleerde historische financiële informatie van het Fonds over de periode 30 juni 2022 tot en met 31 juli 2022: www.hollandimmogroup.nl/izwf-7-gecontroleerde-historische-financiele-informatie
- taxatierapport met betrekking tot Scheyvenhof: www.hollandimmogroup.nl/izwf-7-taxatierapport-scheyvenhof
- taxatierapport met betrekking tot Villa Dalia: www.hollandimmogroup.nl/izwf-7-taxatierapport-villa-dalia

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.

7.18 Corporate Governance Code

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

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

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

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 de in hoofdstuk 6 beschreven Objecten en de uitgifte van Participaties hanteert.

De Emissiekosten zijn een vergoeding voor het bijeenbrengen van het benodigde kapitaal en bedragen 3% over het bedrag van de deelname, zijnde in totaal € 630.450. De Emissiekosten dienen door de Participanten te worden voldaan bovenop het bedrag van de deelname. De gerechtigde tot de Emissiekosten is degene via wie de deelname tot stand komt, zijnde een externe financiële intermediair dan wel de Initiatiefnemer. Voor zover de Emissiekosten toekomen aan de Initiatiefnemer, dienen deze ter dekking van (personeels)kosten van de investor relations afdeling van de Initiatiefnemer, die belast is met het bijeenbrengen van het benodigde kapitaal. De Emissiekosten worden niet meegenomen in de berekening van het verwachte rendement voor de Participanten.

Eventuele rentebaten en -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 goede aan dan wel ten laste van alle Participanten komen.

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) € 21.015.000 (exclusief Emissiekosten).

Afbeelding 18: fondsinvestering

fondsinvestering		
investerend:		
- koopprijs k.k.	17.500.000	
- overdrachtsbelasting	1.400.000	
- extra investering Villa Dalia	86.431	
- notaris transport	7.359	
totale investering v.o.n.		18.993.790
financieringskosten:		178.947
bijkomende kosten:		
- taxatiekosten en due diligence onderzoek	58.915	
- structureringsvergoeding	747.423	
- marketingkosten	149.485	
- selectie- en acquisitiekosten	263.796	
- oprichtingskosten	10.000	
- niet-aftrekbare BTW	258.220	
totale bijkomende kosten		1.487.840
liquiditeitsreserve		354.423
totale fondsinvestering		21.015.000
inleg Participanten		21.015.000
totale funding		21.015.000

Alle bedragen luiden in €.

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

8.3 Hypothecaire lening

De Objecten worden volledig door middel van het door de Participanten bijeengebrachte eigen vermogen gefinancierd. Er is derhalve geen sprake van een hypothecaire lening. De Beheerder heeft ervoor gekozen het Fonds niet te financieren met een hypothecaire lening omdat de huidige rentecondities dermate minder gunstig zijn dat financiering met vreemd vermogen (vrijwel) geen positief effect heeft op het rendement van de beleggers ten opzichte van financiering met volledig eigen vermogen. Door geen hypothecaire lening aan te gaan worden alle risico's met betrekking tot een hypothecaire financiering uitgesloten. Niettemin kan de Beheerder in latere instantie de Vergadering van Participanten om goedkeuring verzoeken om de Objecten alsnog (voor een deel) te financieren met een hypothecaire lening. Daarmee zou, indien de rentecondities voor hypothecaire leningen gunstiger worden dan ze thans zijn, het rendement voor de Participanten kunnen worden verhoogd. Een hypothecaire lening brengt echter risico's met zich mee. Mocht de Beheerder in de toekomst voorstellen een hypothecaire lening aan te gaan, zullen de hogere verwachte rendementen en de bijbehorende risico's worden gepresenteerd aan de Vergadering van Participanten.

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

8.4 Toelichting aankoopkosten, financieringskosten 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 de Objecten 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 de Objecten is met de verkopers een koopprijs kosten koper (k.k.) overeengekomen. Dat betekent dat de kosten van de overdrachtsbelasting en het notarieel transport voor rekening van het Fonds komen.

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

De totale investering vrij op naam (v.o.n.) voor de Objecten bedraagt € 18.993.790, bestaande uit (1) een koopprijs k.k. voor de Objecten van € 17.500.000, (2) overdrachtsbelasting (8%) ad € 1.400.000, (3) een extra investering ad € 86.431 voor het Object Villa Dalia ten behoeve van verduurzaming van het Object (waarvoor momenteel advies wordt ingewonnen) en enkele voorziene herstelwerkzaamheden en (4) notariskosten ad € 7.359.

8.4.3 Financieringskosten

De financieringskosten ad € 178.947 betreffen de vergoeding aan de negen tijdelijke beleggers voor het ter beschikking stellen van kapitaal vanaf de start van het Fonds op 30 juni 2022 tot aan de Emissiedatum als aanvulling op het aan hen uit te keren Exploitatierendement over de genoemde periode (van naar verwachting € 382.933) tot de vaste vergoeding van 6% per jaar over de genoemde periode (zijnde in totaal € 561.880).

8.4.4 Taxatiekosten en due diligence onderzoek

De kosten voor de taxatie en het due diligence onderzoek bij aankoop zijn begroot op € 58.915 (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 de Objecten.

8.4.5 Structureringsvergoeding

Dit is de vergoeding voor de Initiatiefnemer voor zijn werkzaamheden in de opzet en structurerings van het Fonds. De structureringsvergoeding bedraagt 4,25% (te vermeerderen met BTW) van de koopprijs voor de vastgoedportefeuille, vermeerderd met de extra investering voor het Object Villa Dalia. 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 structurerings 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. Na aftrek van deze kosten resteert naar verwachting een bedrag ad € 645.523 voor de Initiatiefnemer.

8.4.6 Marketingkosten

Deze kosten hebben betrekking op marketingactiviteiten zoals onder meer de ontwerp- en drukkosten van de vooraankondiging van het in dit Prospectus beschreven aanbod, opmaak- en drukkosten van het Prospectus en de brochure, alsmede advertentiekosten en kosten voor ander informatiemateriaal. De kosten bedragen € 149.485 (te vermeerderen met BTW).

8.4.7 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 van de vastgoedportefeuille, vermeerderd met de extra investering voor het Object Villa Dalia.

8.4.8 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).

8.4.9 Niet-aftrekbare BTW

Het uitgangspunt is dat zowel het Fonds als de Stichting niet zullen worden aangemerkt als ondernemer voor de BTW voor de exploitatie van de Objecten. De BTW op financierings- en bijkomende kosten die aan het Fonds in rekening wordt gebracht, kan door de Stichting niet in aftrek worden gebracht omdat sprake is van BTW onbelaste verhuur van woningen door de Stichting en is derhalve separaat als niet-aftrekbare BTW opgenomen voor berekening van de totale bijkomende kosten die ten laste van het Fonds komen.

Villa Dalia die voor rekening en risico van het Fonds zouden komen) of onvoorziene huurderiving alsmede voor de voorziene toevoeging aan het voor uitkering beschikbare bedrag 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 korte termijn. De omvang van de liquiditeitsreserve is voor het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds bepaald, mede aan de hand van de uitkomsten van het due diligence onderzoek en (de exploitatieprognose in combinatie met) de liquiditeitsprognose, en houdt rekening met een ruime marge.

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

Tijdens de looptijd van het Fonds wordt de liquiditeitspositie op kwartaalbasis 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 of het aangaan van een (tijdelijke) financiering.

8.5 Liquiditeitsreserve en -beheer

Op de Emissiedatum wordt een liquiditeitsreserve gevormd. De liquiditeitsreserve wordt onder meer aangewend ter dekking van onvoorziene uitgaven (zoals onvoorziene kosten aan onderhoud van constructieve onderdelen bij het Object

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 is de contante uitkering aan de Participant in enig jaar en wordt gevormd door de Bruto-huaronvangsten, vermeerderd met onttrekkingen dan wel verminderd met toevoegingen aan de liquiditeitsreserve, vermeerderd met de renteontvangsten en verminderd met de uitgaven aan rentekosten op de liquiditeitsreserve, Exploitatiekosten, Fondskosten en - indien van toepassing - de rentekosten op de hypothecaire lening, gedeeld door de inleg van de Participant (exclusief Emissiekosten), op jaarbasis berekend en uitgedrukt als percentage. De Exploitatiekosten bestaan uit de uitgaven voor onderhoud van de constructieve delen van het Object Villa Dalia, het eigenaarsdeel van de zakelijke lasten van de Objecten Villa Dalia, de kosten voor een herbouwwaardetaxatie die per Object eens in de zes jaar dient te worden uitgevoerd ten behoeve van verzekeringen, alsmede de vergoeding voor de Beheerder voor het asset management (zie afbeelding 23 in hoofdstuk 9.2.4). De Fondskosten betreffen de uitgaven voor het beheer van het Fonds (zie afbeelding 24 in hoofdstuk 9.2.5).

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

Het geprognosticeerde Direct Rendement (contante uitkeringen aan de Participanten) bedraagt 4,2% 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 4,9% per jaar. Het rendement wordt uitgedrukt als percentage van de initiële inleg per Participatie (exclusief Emissiekosten) gedurende het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds.

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

Afbeelding 19: resumé rendementsprognose

resumé rendementsprognose	enkel-voudig op jaarbasis*	Internal Rate of Return (IRR)*
gemiddeld Direct Rendement	4,2%	
gemiddeld Indirect Rendement	0,7%	
Totaalrendement per jaar	4,9%	4,9%

* 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 de Objecten weer die volledig worden gefinancierd met de door de Participanten bijgebrachte gelden.

9.2.1 Bruto-huaronvangsten

De Objecten zijn op de Emissiedatum verhuurd en vertegenwoordigen een verwachte huurstroombaan van € 858.507 op jaarbasis (prijspeil 2022). De eerstvolgende indexatiedatum is 1 juli 2023.

Afbeelding 20: prognose Direct Rendement 2022 - 2032

rendementsprognose 2022-2032					
kengetallen					
koopprijs		17.586.431			
totale investering v.o.n.		18.993.790			
totale fondsinvestering		21.015.000			
hypothecaire lening		-			
inleg Participanten		21.015.000			
	gemiddeld enkelvoudig	2022 1 maand	2023	2024	2025
ontvangsten					
Bruto-huurontvangsten		23.078	877.823	910.597	933.987
uitgaven					
uitgaven aan Exploitatiekosten en Fondskosten*		11.876	85.718	91.230	90.646
Exploitatieresultaat		11.202	792.105	819.367	843.342
Exploitatierendement	4,2%	2,0%	3,8%	3,9%	4,0%
onttrekking/toevoeging liquiditeitsreserve		12.633	94.532	67.271	43.296
voor uitkering beschikbaar		23.834	886.638	886.638	886.638
Direct Rendement	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%
liquiditeitsreserve		341.791	247.258	179.987	136.691
aansluiting met direct kasstroomoverzicht (Bijlage IV)					
		2022	2023	2024	2025
kasstroom bij aankoop					
hypothecaire lening		-			
storting inleg Participanten		21.015.000			
aankopen van beleggingen		-18.993.790			
uitgaven aan kosten oprichting		-1.487.840			
uitgaven aan kosten financiering		-178.947			
onttrekking/toevoeging liquiditeitsreserve		-12.633	-94.532	-67.271	-43.296
netto kasstroom		341.791	-94.532	-67.271	-43.296

Alle bedragen luiden in €.

* Inclusief niet-aftrekbare BTW (21%).

** Zie hoofdstuk 9.2.2 Huurprijsindexeringsbeleid.

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 Exploitatiekosten en Fondskosten als % gemiddelde Bruto-huurontvangsten		9,90%
rentetarief liquiditeitsreserve		0,00%
indexering**, respectievelijk inflatie jaar 1	4,50%	8,58%
indexering**, respectievelijk inflatie jaar 2	3,00%	4,21%
indexering**, respectievelijk inflatie jaar 3 t/m 10	2,15%	2,23%
gemiddelde jaarlijkse indexering**, respectievelijk inflatie jaar 1 t/m 10	2,47%	3,06%

2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032 11 maanden
954.068	974.580	995.534	1.016.938	1.038.802	1.061.136	1.054.502
92.595	97.417	102.222	98.696	103.837	102.986	97.446
861.473	877.163	893.312	918.242	934.965	958.151	957.056
4,1%	4,2%	4,3%	4,4%	4,4%	4,6%	4,8%
25.164	9.475	-6.674	-31.604	-48.328	-71.513	-94.253
886.638	886.638	886.638	886.638	886.638	886.638	862.803
4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%
111.526	102.052	108.726	140.330	188.658	260.170	354.423

2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
kasstroom bij verkoop						
verkopen van beleggingen						22.860.056
verkoopuitgaven						-414.910
winstuitkering Beheerder						-356.914
uitkering Indirect Rendement						-1.427.655
terugbetaling inleg Participanten						-21.015.000
-25.164	-9.475	6.674	31.604	48.328	71.513	94.253
-25.164	-9.475	6.674	31.604	48.328	71.513	-260.170

9.2.2 Huurprijsindexeringsbeleid

De coronacrisis, de oorlog in Oekraïne en de daarmee gepaard gaande stijgende prijzen voor met name energie (gas en elektriciteit), grondstoffen en voedsel (hierna: de inflatiedrijvers) hebben de afgelopen maanden een zeer sterke stijging van de inflatie tot gevolg gehad. De inflatie (CPI) lag in Nederland op jaarbasis in de eerste helft van 2022 tussen 6,2% en 9,7%.⁵⁶ Omdat de doelstelling van de ECB gericht is op een inflatie van rond de 2,0% op jaarbasis heeft de ECB, net zoals andere centrale banken in de wereld, de beleidsrenten verhoogd. Er volgen mogelijk nog meer rentestappen van de ECB.⁵⁷ Het doel van de ECB is om daarmee de geldhoeveelheid te beperken en de inflatie weer richting 2,0% te krijgen. De jaarlijkse inflatieverwachting voor de jaren 2022 tot en met 2031 fluctueert momenteel tussen 8,58% (2022), 4,21% (2023) en 2,23% gemiddeld vanaf 2024 (status per 9 september 2022, zie afbeelding 21).

Met name voor de huurprijsindexeringen over de jaren 2023 en 2024 heeft dit voor de zorgexploitanten een onbedoeld effect. Dit komt omdat twee van de grootste inflatiedrijvers (energie en onderhoudsmaterialen) op grond van de huurcontracten als servicekosten respectievelijk triple net kosten al separaat worden doorbelast aan de zorgexploitanten. Het Fonds ondervindt van deze inflatiedrijvers derhalve ook zonder huurprijsindexering geen financieel nadeel. Echter, indien de hoge inflatiecijfers over 2022 en 2023 onverkort zou worden gehanteerd voor de huurprijsindexering van 2023 respectievelijk 2024 dan zouden de inflatiedrijvers in feite twee keer worden doorbelast aan de zorgexploitanten. Daar komt bij dat de indexering van de (zorg)woninghuur die de zorgexploitanten aan de bewoners (onderhuur) in rekening kan brengen op grond van het overheidsbeleid voor 2022 gemaximeerd is op 3,3% (inflatie plus 1%-punt).⁵⁸ De verwachting is dat de huurprijsindexering voor (zorg)woningen de komende jaren (vanaf 2023) als gevolg van de sterk gestegen inflatie ook gemaximeerd zal gaan worden en mogelijk losgekoppeld wordt van de inflatie.⁵⁹

Om die reden heeft de Beheerder een huurprijsindexeringsbeleid geformuleerd voor het jaarlijks indexeren van de huur van zorgexploitanten. Dit beleid zal worden gehanteerd in de jaren dat sprake is van een extreme energiekosteninflatie. Dit

huurprijsindexeringsbeleid komt erop neer dat, in lijn met de verwachte inflatie voor de jaren 2022 tot en met 2031, over het jaar 2023 en 2024 de huurprijsindexering wordt gesteld op maximaal 4,5%, respectievelijk 3,0% en vanaf 2025 wordt de huurprijsindexering afgeleid van de verwachte inflatie over die jaren (gemiddeld 2,23%). Het rendementsmodel rekent derhalve vanaf 2025 met een inflatie van 2,15%, zowel voor de huurprijsindexering als voor de stijging van de Exploitatiekosten en Fondskosten. De huurprijsindexering voor de jaren 2023 en 2024 voor de zorginstellingen ligt daardoor onder de inflatieverwachting van 8,58% (2023) en 4,21% (2024), maar boven de inflatie gecorrigeerd voor de inflatiedrijvers (de gecorrigeerde inflatie is circa 40-50% van de inflatie, zie afbeelding 22 waarin de bijdrage van de verschillende componenten aan het totale inflatiecijfer wordt weergegeven). Hiermee wordt bereikt dat de zorgexploitanten een gezonde financiële bedrijfsvoering behouden zonder dat het Fonds nadeel ondervindt bij de stijging van de Exploitatiekosten en Fondskosten. Indien de daadwerkelijke inflatie lager uitkomt dan de huurprijsindexering conform bovenstaand beleid, dan zal de huurprijsindexering overeenkomstig naar beneden worden bijgesteld.

Afbeelding 21: Inflatieverwachting op basis van 1-jaars inflatieswaps
Inflatieverwachting op basis van inflatieswaps* (per 9 september 2022)

periode	jaar	inflatie	indexeringsbeleid
1	2022	8,58%	4,50%
2	2023	4,21%	3,00%
3	2024	2,29%	2,15%
4	2025	2,24%	2,15%
5	2026	2,19%	2,15%
6	2027	2,23%	2,15%
7	2028	2,20%	2,15%
8	2029	2,18%	2,15%
9	2030	2,24%	2,15%
10	2031	2,27%	2,15%
gemiddelde 2022 - 2031		3,06%	2,47%

*De inflatieverwachting is gebaseerd op 1-jaars inflatieswaps voor het betreffende jaar.

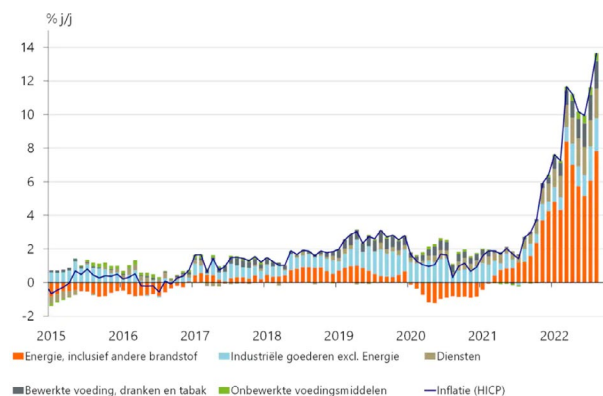
⁵⁶ CBS: www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-economie/prijzen/inflatie.

⁵⁷ ECB: www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2022/html/ecb.mp220908~c1b6839378.nl.html en www.europa-nu.nl/id/vlw6j068vjzu/nieuws/ecb_verhoogt_rente_met_0_75_procentpunt?ctx=vlw669ghqkzw&tab=0

⁵⁸ Rijksoverheid: www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/welke-regels-gelden-er-voor-een-huurverhoging.

⁵⁹ NOS: nos.nl/artikel/2424779-kabinet-wil-iets-doen-tegen-forse-huurstijging-die-dreigt-in-de-vrije-sector.

Afbeelding 22: Bijdrage van de componenten aan het totale inflatiecijfer⁶⁰



9.2.3 Rente liquiditeitsreserve

Het Fonds zal een liquiditeitsreserve aanhouden bij de ING Bank. Per 1 oktober 2022 rekent de ING Bank geen negatieve rente meer voor spaarrekeningen met een tegoed van meer dan € 100.000 en wordt een rente gerekend van 0,0%.⁶¹ Er wordt gedurende de gehele verwachte looptijd van het Fonds rekening gehouden met een rente van gemiddeld 0,0% over de liquiditeitsreserve.

9.2.4 Exploitatiekosten

De geprognosticeerde Exploitatiekosten van de Objecten omvatten de kosten voor onderhoud van de constructieve delen van het Object Villa Dalia, het eigenaarsdeel van de zakelijke lasten van het Object Villa Dalia, de kosten voor een herbouwwaardetaxatie die per Object eens in de zes jaar dient te worden uitgevoerd ten behoeve van verzekeringen ad € 4.840 (prijspeil jaar 1), alsmede de contractuele vergoeding aan de Beheerder voor het beheer (asset management) en

bedragen in totaal 5,2% van de Gemiddelde verwachte Bruto-huurontvangsten.

De overige Exploitatiekosten, waaronder de kosten van dagelijks en grootonderhoud, vervangings- en vernieuwingsinvesteringen voor de Objecten, alsmede de gebruikerslasten voor de Objecten komen gedurende de gehele looptijd van de huurovereenkomsten geheel ten laste van de huurders.

De over het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds verwachte gemiddelde Exploitatiekosten zijn als percentage van de Gemiddelde verwachte Bruto-huurontvangsten weergegeven in afbeelding 23.

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

Bij de bepaling van de Exploitatiekosten wordt, tenzij anders is aangegeven, rekening gehouden met een jaarlijkse stijging van de kosten die gebaseerd is op het in de rendementsprognose gehanteerde gemiddelde percentage van 2,47%. Dit percentage is gelijk aan het percentage van het huurprijsindexeringsbeleid, omdat wordt verondersteld dat de kostenstijgingen gedurende de looptijd van het Fonds lager zullen zijn dan de verwachte inflatie. Dit komt omdat twee van de grootste inflatiedrijvers (energie en onderhoudsmaterialen) op grond van de huurcontracten als servicekosten respectievelijk triple net kosten al separaat worden doorbelast aan de zorgexploitanten. Het Fonds ondervindt van deze inflatiedrijvers derhalve geen financieel nadeel, zoals ook beschreven in hoofdstuk 9.2.2.

Afbeelding 23: Exploitatiekosten

gemiddelde uitgaven aan Exploitatiekosten als % van de Gemiddelde verwachte Bruto-huurontvangsten	Gemiddelde verwachte Bruto-huurontvangsten	
	984.105	
onderhoud constructieve delen Villa Dalia*	0,9%	9.026
eigenaarsdeel zakelijke lasten Villa Dalia (OZB en waterschap)	1,2%	11.613
kosten herbouwwaardetaxatie van de Objecten	0,1%	1.044
vergoeding assetmanagement*	3,0%	29.769
totaal	5,2%	51.452

* Inclusief niet-aftrekbare BTW (21%).

Alle bedragen luiden in €.

De gemiddelde Exploitatiekosten zijn uitgedrukt in een percentage van de Gemiddelde verwachte Bruto-huurontvangsten.

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

⁶⁰ Rabobank: www.rabobank.nl/kennis/d011301570-inflatiemonitor-nederland-augustus-2022.

⁶¹ nieuws.ing.nl/nl-NL/215496-ing-schaft-de-negatieve-rente-af.

9.2.5 Fondskosten

De Fondskosten omvatten (1) de jaarlijkse door de externe accountant te factureren kosten van de accountantscontrole op de jaarrekening ten behoeve van het Fonds, (2) de kosten die de Beheerder maakt voor het opstellen van de periodieke rapportages aan de Participanten, zijnde kosten van porto, briefpapier en de digitale portal (Mijn-IMMO) ad in totaal € 2,50 (prijspeil jaar 1) per rapportage per Participant, (3) de kosten van de jaarlijkse taxatie van de Objecten zoals deze door de externe taxateur worden gefactureerd, zijnde gemiddeld € 4.039 per jaar, (4) het organiseren van de jaarlijkse Algemene Vergadering van Participanten ten behoeve van onder meer het vaststellen van de jaarrekening van het Fonds ad gemiddeld € 281, zijnde de kosten van de zaalhuur, (5) de kosten van de Kamer van Koophandel ad gemiddeld € 154 en toezicht door de Autoriteit Financiële Markten ad gemiddeld € 2.385, zijnde in totaal € 2.540 per jaar (6) de jaarlijkse vergoeding voor de Beheerder voor het algemene beheer van het Fonds, zijnde een vaste vergoeding van € 2.000 bij aanvang van het Fonds welke jaarlijks wordt geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer (CPI), (7) 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 CPI, (8) alsmede de jaarlijkse door de externe Bewaarder (CSC Depositary BV) te factureren kosten voor toezicht en dagelijkse controle op de in- en uitgaande geldstromen van het Fonds, zijnde € 7.800 (te vermeerderen met BTW) bij aanvang van het Fonds welke jaarlijks wordt geïndexeerd met het CPI.

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. In afbeelding 24 wordt een overzicht gegeven van deze Fondskosten, als percentage (in totaal 4,7%) van de Gemiddelde verwachte Bruto-huurontvangsten.

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

Bij de bepaling van de Fondskosten wordt, tenzij anders is aangegeven, rekening gehouden met een jaarlijkse stijging van de kosten die gebaseerd is op het in de rendementsprognose gehanteerde gemiddelde percentage van 2,47%.

9.2.6 Taxatiekosten (hertaxatie)

Op grond van de toezichtwetgeving, de Wft, dient de vastgoedportefeuille jaarlijks te worden gewaardeerd door een onafhankelijke deskundige. De Objecten worden derhalve door een externe taxateur eens in de drie jaar volledig en in de daaropvolgende twee jaren door middel van een zogenoemde "desktoptaxatie" gewaardeerd. Deze jaarlijkse taxatiekosten, als onderdeel van de Fondskosten, staan los van de kosten voor herbouwwaardetaxatie van de Objecten voor verzekeringsdoeleinden welke eens in de zes jaar plaatsvindt en onderdeel uitmaken van de Exploitatiekosten (zoals opgenomen in hoofdstuk 9.2.4).

Afbeelding 24: Fondskosten

gemiddelde uitgaven aan Fondskosten als % van de Gemiddelde verwachte Bruto-huurontvangsten		Gemiddelde verwachte Bruto-huurontvangsten*
		984.105
accountant (controle jaarrekening)*	1,5%	15.038
uitgaven aan kosten externe verslaglegging*	0,8%	8.160
taxatiekosten*	0,4%	4.039
jaarvergadering*	0,0%	281
kosten Kamer van Koophandel* + toezicht AFM	0,3%	2.540
kosten Fondsbeheer	0,2%	2.320
vergoeding stichtingbestuurders	0,2%	2.320
kosten Bewaarder*	1,1%	11.317
totaal	4,7%	46.015

* Inclusief niet-aftrekbare BTW (21%).

Alle bedragen luiden in €.

De gemiddelde Fondskosten zijn uitgedrukt in een percentage van de gemiddelde verwachte Bruto-huurontvangsten.

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

9.2.7 Direct Rendement (uit exploitatie)

De Objecten zullen in beginsel voor een periode van zeven tot tien jaar worden geëxploiteerd. Bij de berekening van het beoogde Direct Rendement wordt uitgegaan van een exploitatieperiode van tien jaar. Het in deze periode van tien jaar beoogde Direct Rendement (het aan de Participanten uitkeerbare resultaat) bedraagt 4,2% 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 4,2% op jaarbasis volledig uit te keren.

9.3 Prognose Indirect Rendement (uit verkoop)

De Objecten zullen in beginsel voor een periode van zeven tot tien jaar worden geëxploiteerd. De periode van exploitatie wordt bij verkoop van de Objecten beëindigd. Bij de berekening van de geprognosticeerde verkoopopbrengst wordt uitgegaan van verkoop van de Objecten na tien jaar. Schematisch kan het geprognosticeerde Indirect Rendement worden weergegeven als opgenomen in afbeelding 25.

Als uitgangspunt voor de rendementsprognose is verondersteld dat de Objecten na tien jaar worden 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-huurlontvangsten na tien jaar.

Afbeelding 25: geprognosticeerd Indirect Rendement (uit verkoop)

berekening verkoopopbrengst	pessimistisch	break-even*	neutraal	optimistisch
Kapitalisatiefactor k.k.	16,1	19,2	20,9	21,9
Bruto-huurlontvangsten	1.095.479	1.095.479	1.095.479	1.095.479
ontvangsten uit verkoop	17.586.431	21.042.498	22.860.056	23.955.536
uitgaven aan verkoopkosten**	-319.194	-381.921	-414.910	-434.793
liquiditeitsreserve	354.423	354.423	354.423	354.423
winstdeling Beheerder 20% van Overwinst	-	-	-356.914	-572.033
terugbetaling inleg Participanten	-17.621.661	-21.015.000	-21.015.000	-21.015.000
voor uitkering beschikbaar netto-verkoopresultaat***	-	-	1.427.655	2.288.133
bedrag van terugbetaling op de inleg na verkoop per participatie***	4.193	5.000	5.340	5.544
percentage van terugbetaling op de inleg na verkoop per participatie***	84%	100%	107%	111%
gemiddeld Direct Rendement	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%
gemiddeld Indirect Rendement	-1,6%	0,0%	0,7%	1,1%
Totaalrendement per jaar	2,6%	4,2%	4,9%	5,3%
IRR	2,9%	4,3%	4,9%	5,2%

* Bij een lagere Kapitalisatiefactor als 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.

Afbeelding 26: berekening Overwinst

berekening aandeel Overwinst Beheerder		pessimistisch	break-even	neutraal	optimistisch
ontvangsten uit verkoop		17.586.431	21.042.498	22.860.056	23.955.536
oorspronkelijke totale investering v.o.n.		-18.993.790	-18.993.790	-18.993.790	-18.993.790
oorspronkelijke financierings- en bijkomende kosten		-1.666.787	-1.666.787	-1.666.787	-1.666.787
uitgaven aan verkoopkosten		-319.194	-381.921	-414.910	-434.793
Overwinst		n.v.t.	n.v.t.	1.784.569	2.860.166
gerealiseerd Exploitatierendement	4,2%				
verdeling Overwinst					
aandeel Overwinst Participanten	80%	n.v.t.	n.v.t.	1.427.655	2.288.133

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.

In het neutrale scenario is de verkoopopbrengst gebaseerd op de Kapitalisatiefactor kosten koper (k.k.) die is afgeleid van de Kapitalisatiefactor van de taxatiewaarde k.k. bij aankoop. In het break-even scenario is een Kapitalisatiefactor gebruikt, waarbij de verkoopopbrengst zodanig is dat het Indirect Rendement (netto-verkoopresultaat) nagenoeg nihil bedraagt. De verkoopopbrengst ad € 21.042.498 in het break-even scenario is minimaal nodig om na de verkoop van de Objecten (na tien jaar) het oorspronkelijke bedrag van de Participaties volledig aan de Participanten te kunnen uitkeren. Het break-even scenario impliceert dat de verkoopopbrengst circa 8,0% lager is dan de verkoopopbrengst in het neutrale scenario. In het pessimistische scenario is ervan uitgegaan dat de verkoopopbrengst gelijk is aan het totale investeringsbedrag voor de Objecten vrij op naam (v.o.n.), verminderd met de overdrachtsbelasting ad € 1.400.000 en notariskosten transport ad € 7.359 en in totaal € 17.586.431 bedraagt, zijnde circa 23,1% lager dan de verkoopopbrengst in het neutrale scenario. In het optimistische scenario is de Kapitalisatiefactor ten opzichte van het neutrale scenario met één keer de jaarhuur vermeerderd.

De ontvangsten uit de verkoop van de Objecten in het pessimistische, break-even, neutrale respectievelijk optimistische scenario veronderstellen, ten opzichte van de taxatiewaarde k.k. voor de Objecten bij aankoop van € 17.915.000, een waardeverandering van de Objecten over de gehele periode van tien jaar waarop de prognose ziet, van -1,8% (pessimistische scenario), 17,5% (break-even scenario), 27,6% (neutrale scenario) respectievelijk 33,7% (optimistische scenario). Dit komt neer op een jaarlijkse, enkelvoudige waardeverandering van -0,2% in het pessimistische scenario, 1,7% in het break-even scenario, van 2,8% in het neutrale scenario en 3,4% in het optimistische scenario. De jaarlijkse waardeverandering van de Objecten van 1,7% 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 en begeleidingskosten voor de Beheerder alsmede andere verkoopkosten. De verkoopprovisie en begeleidingskosten zijn een vergoeding voor de Beheerder voor het initiëren en begeleiden van de verkoop. Hiervoor ontvangt de Beheerder in totaal 1,0% van de gerealiseerde verkoopprijs. De verkoopprovisie en begeleidingskosten bedragen in het neutrale scenario met een verwachte verkoopprijs van € 22.860.056 derhalve € 228.601, te vermeerderen met BTW. De andere verkoopkosten van in totaal naar verwachting 0,5% (€ 114.300, te vermeerderen met BTW) van de gerealiseerde verkoopprijs in het neutrale scenario zijn de overige kosten die gemaakt kunnen worden door externe partijen die gerelateerd zijn aan de verkoop van de Objecten. Voorbeeld van deze kosten zijn juridische en notariële kosten. De daadwerkelijke uitgaven aan verkoopkosten zullen ten laste komen van het verkoopresultaat van de Objecten en daarmee van het resultaat van het Fonds.

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

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

Omdat de Beheerder geen Participaties houdt, heeft de Beheerder geen zelfstandig belang bij een hoge verkoopprijs voor de Objecten. Teneinde de belangen van de Participanten

en de Beheerder op een zo hoog mogelijke verkoopprijs bij de verkoop van de Objecten 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 de Objecten 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 totale investering v.o.n., vermeerderd met de totale bijkomende kosten op de Emissiedatum alsmede de uitgaven en belastingen die verband houden met de verkoop en overdracht van de Objecten.

Indien het Fonds niet in staat is gebleken een gemiddeld Exploitatierendement van ten minste 4,2% op jaarbasis gedurende de looptijd van het Fonds te behalen, wordt het bedrag van de Overwinst verminderd met de contante waarde, uitgedrukt in euro, van het verschil tussen (a) een gemiddeld Exploitatierendement van 4,2% 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 4,2% per jaar. De berekening van de Overwinst en de verdeling ervan is weergegeven in afbeelding 26.

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 27.

Afbeelding 27: Lopende kosten factor

Lopende kosten factor	
gemiddelde Exploitatiekosten en Fondskosten*	$\frac{97.467}{21.015.000} \times 100\% = 0,46\%$
inleg Participanten	
* Exclusief financieringskosten en eenmalige bijkomende kosten.	
Alle bedragen luiden in €.	

9.5 Alternatieve rendementsscenario's

De rendementsprognose is 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 bij wederverhuur en bij (dreigende) leegstand actief op te treden), renteontvangsten dan wel uitgaven aan rentekosten op de liquiditeitsreserve, de Fondskosten, uitgaven voor de verkoop van de Objecten en ontvangsten uit de Objecten. Anderzijds zijn er factoren waar de Beheerder of zijn bestuurders geen enkele invloed op kunnen uitoefenen. Dat zijn veranderende wetgeving of overheidsbeleid, de financiële gegoedheid van de 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 de Objecten), de algemene economische ontwikkelingen (economische groei of recessie, inflatie of deflatie) en de op de inflatie gebaseerde indexering van de huur (die in belangrijke mate bepalend zijn voor de huurontvangsten en de ontvangsten uit de verkoop van de Objecten en eveneens bepalend zijn voor het niveau van de uitgaven die het Fonds zal doen).

Aangezien de werkelijkheid kan afwijken van de gedane veronderstellingen, volgt hierna een aantal alternatieve rendementsscenario's waarbij de 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.

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 28.

Afbeelding 28: inflatie

	gemiddelde indexering*	gemiddeld Totaalrendement
	2,97%	5,4%
prognose	(2,47%)	4,9%
	1,97%	4,3%

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

*Zie hoofdstuk 9.2.2 Huurprijsindexeringsbeleid.

balans (voor resultaatbestemming)		
	31 juli 2022	
actief	€	€
beleggingen		
terreinen en gebouwen	17.500.000	17.500.000
vorderingen		
debiteuren	95.000	
vorderingen op verbonden partijen	245.548	
overlopende activa	2.704	343.252
liquide middelen	68.136	68.136
		17.911.388
	31 juli 2022	
passief	€	€
fondsvermogen		
participatiekapitaal	-	
onverdeeld resultaat	-1.444.988	-1.444.988
langlopende schulden		
waarborgsommen	95.000	95.000
kortlopende schulden		
schulden aan participanten	19.257.160	
overlopende passiva	4.216	19.261.376
		17.911.388

€ 5.000 per Participatie ingekocht. Het totale op de Participaties ontvangen bedrag bedraagt daarmee € 19.155.000. De Participaties hebben een vast winstaandeel van 6% per jaar. Hierdoor kwalificeren deze Participaties als kortlopend vreemd vermogen (schulden aan participanten) met een totaalbedrag van € 19.257.160, zijnde de som van de kortlopende schuld per 30 juni 2022 ad € 19.155.000, vermeerderd met de opgebouwde rente in de maand juli ad € 102.160. De totale balanspositie per 31 juli 2022 bedraagt € 17.911.388. De activa zijde van de balans is onder meer opgebouwd uit de koopprijs kosten koper van de Objecten van € 17.500.000. De vorderingen op verbonden partijen ad € 245.548 betreft de rekening-courant positie tussen het Fonds en de Stichting. Deze rekening-courant positie is ontstaan doordat de inleg van de negen tijdelijke beleggers ad € 19.155.000 is gestort op de bankrekening van de Stichting en van deze bankrekening de Objecten voor € 18.907.119 zijn

Bij aanvang van het Fonds op 30 juni 2022 zijn 3.831 Participaties uitgegeven tegen een uitgifteprijs van € 5.000 per Participatie. Deze 3.831 Participaties worden op de Emissiedatum door het Fonds tegen

Afbeelding 30: winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht

bedrijfsresultaat		30 juni 2022 t/m 31 juli 2022
opbrengsten uit beleggingen		
huuropbrengsten	69.115	69.115
niet-gerealiseerde waardeveranderingen		
in terreinen en gebouwen	-1.407.119	-1.407.119
som der bedrijfsopbrengsten		-1.338.004
lasten in verband met beheer van de beleggingen	870	
rentelasten participanten	102.160	
beheerskosten en overige rentelasten	3.954	
som der bedrijfslasten		106.984
resultaat		1.444.988
kasstroomoverzicht		
huurontvangsten	69.115	
aankopen van beleggingen	-18.907.119	
uitgaven aan exploitatie- en fondskosten	-3.087	
kasstroom uit beleggingsactiviteiten		-18.841.091
uitgaven aan rentekosten	-225	
ontvangen leningen	18.909.452	
kasstroom uit financieringsactiviteiten		18.909.227
netto kasstroom		68.136
toelichting op de geldmiddelen		
liquide middelen per 30 juni 2022		-
mutatie geldmiddelen		68.136
liquide middelen per 31 juli 2022		68.136

aangekocht. Het verschil tussen deze bedragen ad € 245.548 komt het Fonds toe en is derhalve als een vordering op verbonden partijen opgenomen in de balans. Het eigen vermogen bestaat uit het negatieve onverdeelde resultaat en bedraagt € 1.444.988, bestaande uit het totaal van de bijkomende kosten voor de verkrijging van de Objecten ad € 1.407.119, alsmede de vergoeding aan de negen tijdelijke beleggers ad € 37.869 voor het ter beschikking stellen van kapitaal vanaf de start van het Fonds op 30 juni 2022 tot aan de balansdatum (31 juli 2022) als aanvulling op het aan de tijdelijke beleggers uit te keren Exploitatierendement over de genoemde periode tot de vaste vergoeding van 6% per jaar. Het negatief eigen vermogen, exclusief de niet-gerealiseerde waardeverandering ad € 1.407.119, zal op de Emissiedatum worden bijgestort als onderdeel van de fondsinvestering. De kortlopende schulden bestaan uit de kortlopende schuld aan Participanten en

overige schulden, waaronder de nog te betalen gemeentelijke heffingen 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. Voor deze verklaring is het uitgangspunt dat alle 4.203 beschikbare Participaties op de Emissiedatum zijn uitgegeven en de volledige uitgifteprijs daarvoor van € 21.015.000 is ontvangen.

De winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht van het Fonds over de periode 30 juni 2022 tot en met 31 juli 2022 is opgenomen in afbeelding 30.

Het resultaat bedraagt € -1.444.988. Het totaal van de opbrengsten bedraagt € -1.338.004 en bestaat uit de gefactureerde huur voor de Objecten ad € 69.115 alsmede de niet-gerealiseerde waardeverandering ad € -1.407.119. De Exploitatiekosten bedragen € 106.984 en betreffen voornamelijk de rentelasten aan de negen huidige Participanten ad € 102.160. Gedurende deze periode bedroeg de netto kasstroom € 68.136.

Er zijn in de periode van 30 juni 2022 tot en met 31 juli 2022 geen bedragen op de Participaties uitgekeerd. Per 31 juli 2022 bedraagt de intrinsieke waarde van een Participatie € 4.649. Dit bedrag is opgebouwd uit de som van de kortlopende schuld per 30 juni 2022 ad € 19.155.000, vermeerderd met de opgebouwde rente in de maand juli ad € 102.160 en verminderd met het onverdeelde resultaat ad € 1.444.988, zijnde in totaal € 17.812.172.

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.

De Beheerder verklaart dat tussen 31 juli 2022 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.

10. Fiscale aspecten

10.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat algemene informatie over bepaalde Nederlandse fiscale gevolgen van deelname in IMMO Zorgwoningfonds 7 (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 twee woonzorgcomplexen, zoals genoemd in hoofdstuk 6 (hierna: “de Objecten”).

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 Zorgwoningfonds 7 (hierna: “Stichting”) op. Ten behoeve van het Fonds heeft de Stichting het juridische eigendom van de Objecten 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 de Objecten en daarmee als Participant deel te nemen in het Fonds.

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

Jaarlijks ontvangen de Participanten een handleiding voor het invullen van de aangifte inkomstenbelasting of vennootschapsbelasting. Aan deze handleiding kunnen geen rechten worden ontleend.

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

10.2 Fiscale aspecten van het Fonds

10.2.1 Fiscale transparantie van het Fonds

Volgens de Fondsvoorwaarden kunnen Participaties uitsluitend worden vervreemd en overgedragen aan het Fonds zelf of aan bloed- en aanverwanten in de rechte lijn (als bedoeld in artikel 2 lid 4 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 2021 is hiertoe een wetsvoorstel ter consultatie gepubliceerd (Wet aanpassing fiscaal kwalificatiebeleid rechtsvormen).⁶² 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. De beoogde inwerkingtreding van dit wetsvoorstel is 1 januari 2024.

10.2.2 Beleggingskarakter van de activiteiten van het Fonds

Het Fonds heeft ten doel het verkrijgen van voordelen voor de Participanten door middel van het voor gemene rekening beleggen van gelden in de Objecten. De Belastingdienst heeft

⁶² www.internetconsultatie.nl/fiscaalkwalificatiebeleidrechtsvormen.

bevestigd dat de activiteiten van het Fonds als 'beleggen' worden aangemerkt.

10.2.3 Overdrachtsbelasting

De verkrijging van de eigendom van de Objecten ten behoeve van het Fonds geschiedde kosten koper (k.k.) en heeft geleid tot de heffing van overdrachtsbelasting, waarbij de verschuldigde overdrachtsbelasting voor rekening en risico van het Fonds is 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),⁶³ 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. In 2022 bedraagt het forfaitaire rendement tussen de 1,82% en 5,53%, afhankelijk van de omvang van de rendementsgrondslag. Het heffingsvrij vermogen bedraagt € 50.650 (voor partners € 101.300). 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. 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.

De wettelijke regeling op grond waarvan het inkomen uit sparen en beleggen momenteel wordt belast, wijzigt mogelijk gedurende de looptijd van het Fonds. Dit kan ertoe leiden dat een Participant in de toekomst mogelijk meer inkomstenbelasting verschuldigd wordt, afhankelijk van zijn persoonlijke specifieke situatie. Participanten wordt geadviseerd de eigen belastingadviseur te raadplegen.

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;⁶⁴
- (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. Eventuele waardeverminderingen van Participaties kunnen als negatieve vermogenswinsten 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. Het inkomen in Box 1 wordt belast in twee schijven tegen het progressieve tarief van 37,07% tot 49,50% (2022).

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

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

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

⁶³ 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.

⁶⁴ Verbonden persoon als bedoeld in artikel 3.91, tweede lid, onderdeel b van de Wet IB 2001.

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

10.3.3 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 25,8% (2022). Het lage tarief (over de eerste € 395.000) bedraagt 15% (2022).

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

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

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

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

10.5 Overdrachtsbelasting

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 op dit moment 8% voor beleggers (in woningen en niet-woningen). Per 1 januari 2023 wordt het overdrachtsbelastingtarief voor beleggers (in woningen en niet-woningen) naar verwachting verhoogd naar 10,4%.

10.6 BTW

De BTW op (Exploitatie)kosten van de Objecten, 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 de Objecten over de desbetreffende periode, die aan alle Participanten zal worden toegezonden. In de rapportages zullen tevens het rendement en de uitkeringen over het desbetreffende kwartaal worden toegelicht. De uitkeringen zullen zoveel mogelijk overeenkomstig de in het Prospectus opgenomen prognoses verlopen en de uitkeringen worden in beginsel per kwartaal aan de Participanten uitbetaald, telkens binnen vier weken na afloop van elk kalenderkwartaal.

Het boekjaar van het Fonds loopt gelijk met het kalenderjaar. Het eerste boekjaar van het Fonds loopt vanaf de datum waarop het Fonds is aangegaan (30 juni 2022) tot en met 31 december 2023. Binnen zes maanden na afloop van het boekjaar wordt de jaarrekening opgemaakt en aan alle Participanten toegestuurd. De jaarrekening zal door een externe accountant worden gecontroleerd. Deze jaarrekening wordt binnen zes maanden na afloop van het boekjaar vastgesteld door de Algemene Vergadering van Participanten. In de jaarrekening zal verslag worden gedaan van de periodieke taxatie van de Objecten alsmede van de intrinsieke waarde van het Fonds. De waardering van de activa en passiva geschiedt naar maatstaven die in het maatschappelijk verkeer als aanvaardbaar worden beschouwd. Ten slotte verstrekt de Beheerder een invulhandleiding voor de fiscale aangifte in Box 3 en voor Participanten die via een aan de vennootschapsbelasting onderworpen rechtspersoon participeren.

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 bij aanvang geen hypothecaire lening aan. Niettemin kan in latere instantie worden besloten, met goedkeuring van de Vergadering van Participanten, de Objecten alsnog (voor een deel) te financieren met een hypothecaire lening. Daarmee zou, indien de rentecondities voor hypothecaire leningen gunstiger worden dan ze thans zijn, het rendement voor de Participanten kunnen worden verhoogd.

Zoals in hoofdstuk 7.10 is weergegeven, kan het Fonds een of meerdere leningen aangaan voor zover die leningen (zowel per lening als in totaal) het bedrag van € 25.000 niet te boven gaan. Voor een bedrag hoger dan € 25.000 aan leningen is de goedkeuring van de Vergadering van Participanten vereist.

De maximale hefboomfinanciering van het Fonds bedraagt derhalve € 25.000.

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

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

11.4 Liquiditeitsbeheer

Het liquiditeitsbeheer is beschreven in hoofdstuk 8.5.

Indien:

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

11.5 Grondslagen financiële verslaglegging

11.5.1 Jaarrekening

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

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

Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen zijn gewaardeerd tegen reële waarde. De eerste waardering van deze vastgoedbeleggingen is tegen de verkrijgingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en direct toe te rekenen kosten zoals overdrachtsbelasting, indien en voor zover van toepassing. De kosten na eerste verwerking worden geactiveerd als het waarschijnlijk is dat de kosten

zullen leiden tot een toename van de verwachte toekomstige economische voordelen. Alle overige kosten worden verantwoord als kosten in de winst- en verliesrekening in de periode dat ze zich voordoen. Vastgoedbeleggingen worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde. Winsten of verliezen die ontstaan door een wijziging in de reële waarde van de vastgoedbelegging worden verantwoord in de winst- en verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. Voor ongerealiseerde winsten als gevolg van wijzigingen in de reële waarde wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Op vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten, zijnde vorderingen, schulden en geldmiddelen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode. Ten aanzien van een eventuele renteswap wordt 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 rendementsprognose is 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 meerjarenkasstroomoverzicht (prognose) opgenomen op basis van de "directe methode", welke is opgesteld op basis van de grondslagen zoals deze ook in de historische financiële informatie zijn gehanteerd en 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 Zorgwoningfonds 7 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 Zorgwoningfonds 7. 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 Zorgwoningfonds 7.

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 Zorgwoningfonds 7 en kan derhalve niet voor andere doeleinden worden gebruikt.

Eindhoven, 20 oktober 2022

Deloitte Accountants B.V.

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

13. Participeren in IMMO Zorgwoningfonds 7

Door het volledig invullen en ondertekenen van het (digitale) inschrijfformulier IMMO Zorgwoningfonds 7 (een papieren exemplaar is als losse bijlage gevoegd bij het Prospectus) en toezending daarvan aan de Beheerder per e-mail, gewone post of via de digitale portal (Mijn-IMMO), geven beleggers te kennen deel te willen nemen als Participant in IMMO Zorgwoningfonds 7 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 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 22 december 2022 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 15 december 2022 - 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 22 december 2022 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 4.203 Participaties beschikbaar en het aanbod tot deelname sluit ten vroegste op het moment dat op alle 4.203 beschikbare Participaties is ingeschreven en ten laatste op 22 december 2022.

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 opgave 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 22 december 2022 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 22 december 2022 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 Zorgwoningfonds 7 is een initiatief van Holland Immo Group BV (Initiatiefnemer).

Holland Immo Group BV, gevestigd te Eindhoven, stelt zich ten doel het initiëren van beleggingen voor particuliere 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:

drs. P.E.J. Helfrich MSRE, Board Member, studeerde bedrijfskunde in Rotterdam en werkte ruim vijfentwintig jaar bij grote vastgoedondernemingen als Jones Lang LaSalle, ING Real Estate Investment Management, CBRE Investment Management en PATRIZIA in zowel binnen- als buitenland. De heer Helfrich was onder andere country manager en fund manager voor ING Real Estate in Zweden, Finland, Duitsland, Spanje en Italië en de laatste zeven jaar country manager en regional manager voor PATRIZIA in Nederland en Zuidwest-Europa. Via een postdoctorale studie Master of Science in Real Estate te Amsterdam specialiseerde hij zich bovendien in de vastgoedbeleggingen en transactiepraktijk. Sinds augustus 2021 is hij managing partner bij Primevest Capital Partners Holding BV, de aandeelhouder van Holland Immo Group BV. Daarnaast heeft hij zitting genomen in het bestuur van Holland Immo Group Beheer BV. De heer Helfrich is medeaandeelhouder van Primevest Capital Partners Holding BV.

mr. G.H.P. Hupkens, Board Member, studeerde fiscaal recht en werkte een aantal jaren in de MKB adviespraktijk. Daarna is de heer Hupkens ruim 14 jaar bedrijfsfiscalist geweest bij diverse financiële instellingen en vastgoedondernemingen. De laatste zeven jaar als directeur Operations, Finance en Asset Management bij PATRIZIA Nederland. Sinds augustus 2021 is hij directeur Operations bij Primevest Capital Partners Holding BV, de aandeelhouder van Holland Immo Group BV. Daarnaast heeft hij zitting genomen in het bestuur van Holland Immo Group Beheer BV. Als bestuurder is hij verantwoordelijk voor het financiële en operationele fondsbeheer. De heer Hupkens is medeaandeelhouder van Primevest Capital Partners Holding BV.

Naast de heren P.E.J. Helfrich en G.H.P. Hupkens, wordt het managementteam van Holland Immo Group BV gevormd door de heren M. Kühl, L.M. Antonis en J.N.P.T. Mooij.

mr. M. Kühl MRICS, CEO, 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. Docerde 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 is de heer Kühl als gevolmachtigde 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.

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 BV 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 Zorgwoningfonds 7

Als bestuur van Stichting IMMO Zorgwoningfonds 7 (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 de heer Weisz 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 de heer Van Buuren 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 2014 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, en is 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 (taxaties) bestaat uit een team van circa 30 taxateurs die samen in heel Nederland miljarden euro's per jaar aan onroerend goed taxeren. De taxateurs die het taxatierapport hebben ondertekend zijn als register taxateur (RT) ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

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

Comparatieve methode

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

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

Markt:

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

Locatie:

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

Onroerende zaak:

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

Huurwaardekapitalisatiemethode

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

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

Overdrachtsbelasting, notariskosten en kadastraal recht zijn in mindering gebracht.

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

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

Bovenstaande taxatiemethoden zijn in overeenstemming met:

- RICS' Red Book, RICS Valuation - Global Standards 2017;
- de richtlijnen van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs ('de NRVt');
- International Valuation Standards 2017 (uitgegeven door The International Valuation Standards Committee (IVSC)).

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 en de controleverklaringen over het tussentijds financieel verslag van het Fonds over de periode 30 juni 2022 tot en met 31 juli 2022 en de jaarrekeningen van de Beheerder over 2019, 2020 en 2021 heeft getekend, is lid van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants.

De Beheerder verklaart dat tussen 1 januari 2022 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 ontlelen. 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 Zorgwoningfonds 7, 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, 20 oktober 2022, Holland Immo Group Beheer BV

Bijlage I - Fondsvoorwaarden van IMMO Zorgwoningfonds 7 (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 de Objecten, exclusief aan de huurder doorbelaste servicekosten, BTW, ontvangen bedragen voor afkoop van huurcontracten en huurgaranties;
 - 'Emissiedatum': De datum waarop de met dit Prospectus aangeboden 4.203 Participaties aan de Participanten worden uitgegeven, naar verwachting op 22 december 2022.
 - '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 toegewezen aan de verkrijging van Bruto-huurontvangsten uit de Objecten, zoals uitgaven voor onderhoud, premies voor verzekeringen, zakelijke lasten, uitgaven voor technisch, administratief en commercieel vastgoedbeheer;
 - 'Exploitatie resultaat': de Bruto-huurontvangsten, vermeerderd met renteontvangsten dan wel verminderd met uitgaven aan rentekosten op de liquiditeitsreserve en verminderd met de uitgaven aan Exploitatiekosten, Fondskosten en - indien van toepassing - Rentekosten (als een Hypothecaire Lening zou worden aangegaan);
 - 'Fonds': het fonds voor gemene rekening als bedoeld in artikel 2, die het Fondsvermogen vormt;
 - 'Fondsactiva': de goederen waarvan de Stichting de juridische eigendom houdt of de rechthebbende is, zulks voor rekening en risico van de Participanten;
 - 'Fondskosten': uitgaven die worden gedaan om het Fonds te exploiteren en die niet rechtstreeks aan de exploitatie van de Objecten zijn toe te rekenen, inclusief de jaarlijkse uitgaven voor externe hertaxatie van de Objecten;
 - 'Fondspassiva': de verplichtingen die de Stichting op 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 Zorgwoningfonds 7;
 - 'Geprognosticeerde Rendement': de prognose van het gemiddeld "Exploitatierendement" (zoals gedefinieerd in hoofdstuk 4 van het Prospectus) van 4,2% op jaarbasis van het Fonds, zoals weergegeven in hoofdstuk 9.2 van het Prospectus;
 - 'Hypothecaire Lening': een hypothecaire lening of leningen waarmee de Objecten (voor een deel) kunnen worden gefinancierd. Op de Emissiedatum zijn of worden de Objecten niet gefinancierd met een hypothecaire lening;
 - 'Inkoopprijs': het bedrag waartegen één (1) Participatie in het kader van een Overdracht wordt ingekocht door het Fonds die gelijk is aan de Uitgifteprijs voor uitgifte van één (1) Participatie in het kader van een Overdracht (zoals bepaald in artikel 5 lid 9);
 - 'Objecten': (de rechten op) het vastgoed als beschreven in hoofdstuk 6 van het Prospectus;
 - 'Overdracht': de inkoop van een of meerdere Participaties ten laste van het Fondsvermogen tegen gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van een gelijk aantal Participaties;
 - '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 4 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 - indien van toepassing - aflossing op de Hypothecaire Lening;
- 'Stichting': stichting Stichting IMMO Zorgwoningfonds 7, 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 Zorgwoningfonds 7'.
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 de Objecten, alsmede al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, in de ruimste zin van het woord.

Fondsvermogen

Artikel 4.

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

(Uitgifte, inkoop en overdracht van) Participaties

Artikel 5.

1. Participaties luiden op naam en in euro. Aan elke Participatie zijn gelijke rechten verbonden. Er worden geen bewijzen van Participaties uitgegeven.
2. Vervreemding en overdracht van Participaties kan niet plaatsvinden anders dan door middel van een Overdracht of Overgang. Deze beperking op de overdracht van Participaties maakt een geldige overdracht aan een ander dan het Fonds dan wel aan een ander dan 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 4.203 Participaties uitgegeven tegen een Uitgifteprijs van elk EUR 5.000 (exclusief Emissiekosten).

In totaal wordt derhalve voor EUR 21.015.000 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 4.203 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 veertien (14) 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 de Objecten;
 - (ii) tot het bezwaren van goederen die behoren tot het Fondsvermogen, tenzij het betreft het vestigen van een recht van hypotheek op de Objecten in verband met het oversluiten van de Hypothecaire Lening als bedoeld in het slot van 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 het oversluiten van de Hypothecaire Lening als bedoeld in het slot van lid 3 onder a tot maximaal het bedrag van de over te sluiten Hypothecaire Lening;
 - (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 de Objecten in verband met (het wijzigen en/of oversluiten van) de Hypothecaire Lening;
 - b. het voorbereiden van overeenkomsten ter zake de beschikking over de Objecten (anders dan bedoeld onder a van dit lid 3) met inachtneming van lid 2;
 - c. het (voorbereiden en) sluiten van huurovereenkomsten;
 - d. het administreren en invorderen van huurpenningen ter zake van de huurovereenkomsten met inachtneming van lid 4 onder a;
 - e. het verrichten van het dagelijks beheer over het Fonds(vermogen), waaronder begrepen het verrichten van rechtshandelingen en het aangaan van verplichtingen met inachtneming van lid 2;
 - f. het instellen van en voeren van verweer in gerechtelijke procedures en het treffen van schikkingen met betrekking tot het Fondsvermogen;
 - g. het zorgdragen voor de financiële verslaglegging met betrekking tot het Fonds(vermogen) en publicatie daarvan als bepaald in de Fondsvoorwaarden en de 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 de taxaties van

de Objecten 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 volstreekte 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 drie (3) 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 drie (3) 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 (prijsspeil 2022) per jaar voor het algemene beheer van het Fonds, welk bedrag jaarlijks zal worden geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer (CPI), voor het eerst op 1 januari 2023;
 - b. 2,5% (exclusief BTW) van de Bruto-huurontvangsten voor het administratief en commercieel beheer;
 - c. 20% van de Overwinst, of zoveel minder als bepaald in lid 3; en
 - d. 1,0% (exclusief BTW) van de gerealiseerde verkoopprijs van de Objecten als verkoopprovisie voor het initiëren en begeleiden van de verkoop van de Objecten.
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 vergoedingen als bedoeld onder c en d in lid 1 zijn opeisbaar zodra de Objecten (volledig) zijn verkocht en geleverd en de rekening en verantwoording als bedoeld in artikel 25 lid 4 is afgelegd. Indien het Rendement minder bedraagt dan het Geprognosticeerde Rendement wordt voor het berekenen van de Overwinst waartoe de Beheerder gerechtigd is, de Overwinst verminderd met de contante waarde, uitgedrukt in euro, van het bedrag dat zich laat berekenen door van de contante waarde van het Geprognosticeerde Rendement de contante waarde van het Rendement (beide uitgedrukt in euro) in mindering te brengen.
4. In verband met de werkzaamheden van de Stichting voor het Fonds heeft iedere bestuurder 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 12 maanden bedraagt). Deze vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer (CPI), voor het eerst op 1 januari 2023. 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 € 7.800 per jaar (exclusief 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 vergoeding wordt, voor zover van toepassing, vermeerderd met omzetbelasting (BTW) en komen ten laste van het Fondsvermogen.
6. Onverminderd het bepaalde in het slot van artikel 13 lid 3 omtrent de kosten van uitbesteding door de Beheerder, komen alle overige kosten verband houdende met het beheer en de bewaring van het Fondsvermogen (waaronder kosten van de Accountant of andere accountants, adviseurs, advocaten, banken, dienstverleners in het kader van de exploitatie en de vervreemding van de Objecten en taxateurs) voor rekening van het Fonds. Alle (kosten)vergoedingen worden door het Fonds aan de Beheerder, de Stichting en de Bewaarder voldaan zonder dat daarbij enig beroep op korting en/of verrekening kan worden gedaan. Van de door de Stichting en de Bewaarder gemaakte kosten zenden zij aan de Beheerder een schriftelijk overzicht.
7. Het Resultaat dat met het Fondsvermogen wordt behaald komt, met inachtneming van het bepaalde in de leden 1, 4, 5 en 6, ten

goede aan dan wel ten laste van de Participanten naar evenredigheid van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties. Het positieve Resultaat dat met het Fondsvermogen in enig boekjaar wordt behaald, - voor zover van toepassing - verminderd met aflossingen op de Hypothecaire Lening en vermeerderd met toevoegingen dan wel verminderd met onttrekkingen 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 geen (enkel onderdeel) van de Objecten nog langer onderdeel vormt van het Fondsvermogen, heeft, zodra dat gevolg is ingetreden, de beëindiging van het Fonds tot gevolg.
2. Indien het Fonds wordt beëindigd ingevolge lid 1 zal de Beheerder optreden als vereffenaar van het Fondsvermogen, tenzij de Vergadering een of meer andere vereffenaars benoemt.
3. Tijdens de vereffening blijven de Fondsvoorwaarden voor zover mogelijk van kracht.
4. Uit hetgeen na voldoening van alle verplichtingen die ten laste van het Fondsvermogen komen is overgebleven, wordt met inachtneming van het bepaalde in artikel 22 lid 7 uitgekeerd. De vereffenaar legt in het kader van de vereffening rekening en verantwoording af aan de Participanten.
5. Nadat het Fonds is beëindigd blijven de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers met betrekking tot het Fonds gedurende zeven jaar berusten onder degene die daartoe door de vereffenaar(s) is aangewezen.

Toepasselijk recht en geschillen

Artikel 26.

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

Slotbepaling, eerste boekjaar

Artikel 27.

1. Het eerste boekjaar eindigt op 31 december 2023.
2. Dit artikel vervalt onmiddellijk na verloop van het eerste boekjaar.

Bijlage II - Statuten Stichting IMMO Zorgwoningfonds 7

Artikel 1

Naam en zetel

1.1 De Stichting draagt de naam: Stichting IMMO Zorgwoningfonds 7.

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 Zorgwoningfonds 7 (hierna te noemen: het "Fonds"), al dan niet tezamen met het bewaren en administreren van de activa van het Fonds.

Artikel 3

Vermogen

Het vermogen van de Stichting wordt gevormd door gewone baten.

Artikel 4

Bestuur

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

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

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

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

4.5 Bij ontstentenis of belet van een bestuurder zijn de overige bestuurders met het bestuur belast.

Indien één of meer bestuurders ontbreken, vormen de overgebleven bestuurders of de overgebleven bestuurder een bevoegd bestuur. Het bestuur is echter verplicht zo spoedig mogelijk in de vacature(s) te voorzien.

4.6 Een bestuurder defungeert:

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

Artikel 5

Taken. Bevoegdheden en bezoldiging

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

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

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

Artikel 6

Besluitvorming

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

6.2 De bijeenroeping van een bestuursvergadering geschiedt door de voorzitter of een andere bestuurder en wel schriftelijk onder opgaaf van de te behandelen onderwerpen, op een termijn van ten minste zeven werkdagen, de dag van de oproeping en die

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

- 6.3 Bestuursvergaderingen worden gehouden ter plaatse te bepalen door degene die de vergadering bijeenroept.
- 6.4 Toegang tot de vergaderingen hebben de bestuurders, alsmede zij die door de ter vergadering aanwezige bestuurders worden toegelaten. Een bestuurder kan zich door een schriftelijk door hem daartoe gevolmachtigd medebestuurder ter vergadering doen vertegenwoordigen.
- 6.5 Iedere bestuurder heeft één stem.
Voor zover deze statuten geen grotere meerderheid voorschrijven worden alle bestuursbesluiten genomen met volstrekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen worden beschouwd als niet te zijn uitgebracht.
Staken de stemmen bij benoeming van personen dan beslist het lot; staken de stemmen bij een andere stemming, dan is het voorstel verworpen.
- 6.6 Alle stemmingen geschieden mondeling, tenzij een bestuurder schriftelijke stemming verlangt.
- 6.7 De vergaderingen worden geleid door de voorzitter. Bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
- 6.8 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 stemmingen niet bij de statuten voorzien, beslist de voorzitter.

Artikel 7

Vertegenwoordiging

- 7.1 De Stichting wordt vertegenwoordigd door het bestuur. Voorts kan de Stichting worden vertegenwoordigd door twee tezamen handelende bestuurders.
- 7.2 Daarnaast kan, onder verwijzing naar artikel 2:292 lid 4 van het Burgerlijk Wetboek, de Stichting vertegenwoordigd worden door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Holland Immo Group Beheer B.V., statutair gevestigd te Eindhoven, feitelijk te 5657 DD Eindhoven, Flight Forum 154, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 17146931, om IMMO Zorgwoningfonds 7 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 drieëntwintig.

Bijlage III - Kapitalisatie- en schuldenoverzicht per 31 juli 2022

IMMO Zorgwoningfonds 7 (FGR) kapitalisatie- en schuldenoverzicht		31 juli 2022	
	€	€	
<i>kortlopende schulden*</i>			
met garantie	-		
met onderpand	-		
zonder onderpand / zonder garantie	19.261.376		
totaal kortlopende schulden		19.261.376	
<i>langlopende schulden*</i>			
met garantie	-		
met onderpand	-		
zonder onderpand / zonder garantie	95.000		
totaal langlopende schulden		95.000	
<i>eigen vermogen van de Participanten</i>			
inleg Participanten	-		
herwaarderingsreserve	-		
overige reserves	-		
onverdeeld resultaat	-1.444.988		
totaal eigen vermogen van de Participanten		-1.444.988	
totaal		17.911.388	
netto schuldenpositie op de korte en lange termijn		31 juli 2022	
	€	€	
<i>liquiditeit</i>			
A. liquide middelen	68.136		
B. overige liquide equivalenten	-		
C. liquide effecten	-		
D. totaal liquiditeit (A) + (B) + (C)		68.136	
E. kortlopende financiële vorderingen		343.252	
F. kortlopende bankschulden*	-		
G. kortlopend deel langlopende schulden*	-		
H. overige kortlopende schulden*	19.261.376		
I. kortlopende financiële schulden (F) + (G) + (H)		19.261.376	
J. totaal kortlopendeschuldenpositie (I) - (E) - (D)		18.849.988	
K. langlopende bankleningen*	-		
L. obligaties*	-		
M. overige langlopende schulden*	95.000		
N. langlopende financiële schuldenposities (K) + (L) + (M)		95.000	
O. netto financiële schuldenpositie (J) + (N)		18.944.988	

*) Er zijn geen indirecte of voorwaardelijke schulden.



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

direct kasstroomoverzicht (prognose)					
	2022 1 maand	2023	2024	2025	2026
kasstroom uit beleggingsactiviteiten					
Bruto-huurontvangsten	23.078	877.823	910.597	933.987	954.068
aankopen van beleggingen	-18.993.790	-	-	-	-
verkoopen van beleggingen	-	-	-	-	-
verkoopuitgaven	-	-	-	-	-
mutatieleegstand en debiteurenrisico	-	-	-	-	-
uitgaven aan Exploitatiekosten en Fondskosten	-11.876	-85.718	-91.230	-90.646	-92.595
uitgaven voor oprichting	-1.487.840	-	-	-	-
winstuitkering Beheerder	-	-	-	-	-
totaal kasstroom uit beleggingsactiviteiten	-20.470.428	792.105	819.367	843.342	861.473
kasstroom uit financieringsactiviteiten					
uitkering Direct Rendement*	-23.834	-886.638	-886.638	-886.638	-886.638
uitkering Indirect Rendement**	-	-	-	-	-
storting inleg Participanten	21.015.000	-	-	-	-
terugbetaling inleg Participanten	-	-	-	-	-
financieringskosten	-178.947	-	-	-	-
totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten	20.812.219	-886.638	-886.638	-886.638	-886.638
netto kasstroom	341.791	-94.532	-67.271	-43.296	-25.164
	uitkering	inleg Participanten	rendement 2022-2032	rendement gem. per jaar	
* totaal Direct Rendement	8.866.378	21.015.000	42,2%	4,2%	
** totaal Indirect Rendement	1.427.655	21.015.000	6,8%	0,7%	
Alle bedragen luiden in €.					

2027	2028	2029	2030	2031	2032 11 maanden	kasstromen 2022-2032
974.580	995.534	1.016.938	1.038.802	1.061.136	1.054.502	9.841.046
-	-	-	-	-	-	-18.993.790
-	-	-	-	-	22.860.056	22.860.056
-	-	-	-	-	-414.910	-414.910
-	-	-	-	-	-	-
-97.417	-102.222	-98.696	-103.837	-102.986	-97.446	-974.668
-	-	-	-	-	-	-1.487.840
-	-	-	-	-	-356.914	-356.914
877.163	893.312	918.242	934.965	958.151	23.045.289	10.472.980
-886.638	-886.638	-886.638	-886.638	-886.638	-862.803	-8.866.378
-	-	-	-	-	-1.427.655	-1.427.655
-	-	-	-	-	-	21.015.000
-	-	-	-	-	-21.015.000	-21.015.000
-	-	-	-	-	-	-
-886.638	-886.638	-886.638	-886.638	-886.638	-23.305.459	-10.294.033
-9.475	6.674	31.604	48.328	71.513	-260.170	-



HOLLAND IMMO GROUP

Holland Immo Group BV
Flight Forum 154, Eindhoven

Postbus 8734
5605 LS Eindhoven

t: +31 (0) 40 235 26 35
e: info@hollandimmogroup.nl
i: www.hollandimmogroup.nl

