

PROSPECTUS

IMMO
ZORGWONINGFONDS 5



16 NOVEMBER 2020

Inhoudsopgave

1.	Samenvatting	3
2.	Risicofactoren	9
3.	Adressen betrokken partijen	14
4.	Definities	15
5.	De Nederlandse woning- en zorgwoningmarkt vanuit beleggersperspectief	17
6.	De Objecten	25
7.	Juridische structuur	30
8.	Investeringsstructuur	40
9.	Ontvangsten, uitgaven en rendementsdoelstelling	45
10.	Fiscale aspecten	54
11.	Rapportage	58
12.	Onderzoeksrapport van de onafhankelijke accountant	60
13.	Participeren in IMMO Zorgwoningfonds 5	61
14.	Initiatiefnemer	62
15.	Overige betrokken partijen	63
16.	Belangrijke informatie	66
Bijlagen:		
	Bijlage I - Fondsvoorwaarden van IMMO Zorgwoningfonds 5 (CONCEPT)	67
	Bijlage II - Statuten Stichting IMMO Zorgwoningfonds 5	78
	Bijlage III - Direct kasstroomoverzicht (prognose) conform de grondslagen van de financiële verslaggeving (directe methode)	82
	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 5 (het Fonds) moet gebaseerd zijn op bestudering van het gehele Prospectus door de belegger. De kans bestaat dat de belegger het geïnvesteerde kapitaal geheel of gedeeltelijk kan verliezen. De belegger zelf is verantwoordelijk voor zijn beleggingsbeslissing.

De belegger die als eiser een vordering bij een rechterlijke instantie aanhangig maakt met betrekking tot de informatie in het Prospectus, dient mogelijk de kosten voor vertaling van het Prospectus te dragen voordat de rechtsvordering wordt ingesteld. Dit is bepaald in de nationale wetgeving van de lidstaten van de Europese Unie.

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

De Participaties zijn deelnemingsrechten in het Fonds. De ISIN-code van de Participaties is NL0015562364. Het Fonds is de uitgevende instelling van de Participaties. De LEI-code van het Fonds is 5493003ONA1QRLSVXL12. De LEI-code van de Beheerder is 724500BSAHEADX2R2165. De contactgegevens van IMMO Zorgwoningfonds 5 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 5 (de Stichting) houdt ten behoeve van het Fonds en de Participanten de eigendom van de Objecten.

De bevoegde autoriteit die het Prospectus op 16 november 2020 heeft goedgekeurd is de AFM. De contactgegevens van de AFM zijn: Postbus 11723, 1001 GS Amsterdam, telefoon: 020 - 797 2000, website: www.afm.nl.

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

1.2 Essentiële informatie over het Fonds

Naar verwachting wordt het Fonds aangegaan op 22 december 2020.

Welke instelling geeft de effecten uit?

Het Fonds geeft de effecten (Participaties) uit. Het Fonds is een 'fonds voor gemene rekening', een overeenkomst naar Nederlands recht tussen elke Participant afzonderlijk, de Beheerder en de Stichting. Die overeenkomst is vastgelegd in de Fondsvoorwaarden. De LEI-code van het Fonds is 5493003ONA1QRLSVXL12.

Het Fonds zal beleggen in twee nieuw te bouwen senioren-/zorgwoningcomplexen in Gorinchem en Bladel met in totaal 109 zelfstandige (senioren/zorg)appartementen en 99 parkeerplaatsen. De (senioren/zorg)appartementen zullen na oplevering van de senioren-/zorgwoningcomplexen individueel verhuurd worden aan de bewoners. Bij het seniorenwoningcomplex in Gorinchem zullen de aanwezige parkeerplaatsen ook individueel verhuurd worden aan de bewoners. Bij het zorgwoningcomplex in Bladel worden de aanwezige parkeerplaatsen ter beschikking gesteld aan bezoekers en verzorgend personeel.

De totale fondsinvestering bedraagt € 37.655.000. Hiervan zal € 18.295.000 door de Stichting, voor rekening en risico van het Fonds, worden gefinancierd met een hypotheeklening en € 19.360.000 met de ingelegde gelden van de Participanten. Hiervoor worden 3.872 Participaties uitgegeven van elk € 5.000.

Het doel van het Fonds is het beleggen van gelden van de Participanten in de Objecten om hen in de opbrengsten te laten delen. De Objecten worden voor circa 51,4% van de fondsinvestering gefinancierd met de door de Participanten bijeengebrachte gelden en voor circa 48,6% met een hypothecaire lening die een looptijd zal hebben van zeven jaar en negen maanden. De rente op de hypothecaire lening is reeds vastgelegd en bedraagt 1,31% per jaar tot en met 30 juni 2022 en 2,02% per jaar vanaf 1 juli 2022 tot en met 30 september 2028. 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 mr. M. Kühl en mr. T. Kühl. De huidige accountant van het Fonds is Deloitte Accountants BV. Het Fonds wordt aangegaan in Eindhoven (Nederland) en zal daar ook kantoor houden.

Wat is de essentiële financiële informatie over de uitgevende instelling?
Omdat het Fonds nog geen activiteiten heeft verricht en nog niet is aangegaan, is er geen financiële informatie over het verleden beschikbaar.

Wat zijn de voornaamste risico's specifiek voor de uitgevende instelling?
Verlies van vermogen bij niet-gespreid beleggen

Het Fonds belegt in slechts één type vastgoed: (zorg)woningen. Aangezien het Fonds uitsluitend belegt in (zorg)woningen met weliswaar verschillende huurders, 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 (zorg) woonsector 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 hypotheekrente (meer kosten voor het Fonds), lagere inflatie (lagere huuropbrengsten, die zijn gekoppeld aan de inflatie) of het optreden van een recessie door de COVID-19 pandemie. 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. Bij een verkoopopbrengst van de Objecten na 10 jaar die 20% lager is dan de verwachte verkoopopbrengst volgens de prognose, zou het Totaalrendement uitkomen op 2,2% ten opzichte van het geprognosticeerde Totaalrendement van 6,0% en zou 30% van de door de Participanten ingelegde gelden verloren gaan. Als de waarde van de Objecten na 10 jaar niet is gestegen en de verkoopopbrengst gelijk is aan de aankoopprijs, zou het Totaalrendement uitkomen op 3,1% en zou 21% van de inleg van de Participanten verloren gaan. In de afgelopen 20 jaar kwam de sterkste daling van de beleggingswaarde van de huurwoningmarkt uit op circa 11%. Op dit moment is nog niet duidelijk hoe groot de impact is van COVID-19 op de marktwaarde van huurwoningen op de lange termijn. Indien die impact overeen zou komen met de sterkste daling van de

afgelopen 20 jaar, namelijk een waardedaling van circa 11%, zou het Totaalrendement uitkomen op 1,2% en zou 40% 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.

Kredietrisico

De Objecten worden gefinancierd met de inleg van de Participanten en een hypothecaire lening. De hypothecaire lening heeft een looptijd van zeven jaar en negen maanden. Het risico bestaat dat na die zeven jaar en negen maanden de Objecten nog niet zijn verkocht en geen nieuwe hypothecaire lening kan worden afgesloten of alleen kan worden afgesloten tegen een hogere rente dan waar de prognose van uitgaat. Als geen nieuwe hypothecaire lening kan worden afgesloten moeten de Objecten mogelijk gedwongen worden verkocht, wat het risico oplevert van een aanzienlijk lagere verkoopopbrengst en een mogelijk verlies van de belegging. Een nieuwe hypothecaire lening tegen een hogere rente levert meer kosten en minder rendement op.

Als het Fonds niet voldoet aan de voorwaarden van de hypothecaire lening, zoals tijdige betaling van rente en - voor zover van toepassing - aflossing, het tijdig verstrekken van (financiële) informatie aan de kredietverstrekker of niet voldoen aan een ratio zoals de *loan to value* (LTV, de verhouding tussen de hoofdsom van de hypothecaire lening en de waarde van de Objecten) of de DSCR (*debt service coverage ratio*, de verhouding tussen enerzijds het Exploitatieresultaat van het Fonds en anderzijds de rente- en aflossingsverplichtingen onder de hypothecaire lening), kan de bank de hypothecaire lening ineens opeisen. Dan zullen de Objecten gedwongen verkocht moeten worden, wat het risico oplevert van een aanzienlijk lagere verkoopopbrengst. De volledige belegging kan dan verloren gaan.

De hypothecaire lening is tussentijds aflossingsvrij, zolang het Fonds aan de kredietvoorwaarden voldoet. De rente van de hypothecaire lening is, zolang als het Fonds aan de kredietvoorwaarden voldoet, gefixeerd en niet afhankelijk van de exploitatie- en verkoopresultaten van het Fonds. Negatieve veranderingen in de marktwaarde van de Objecten en het Exploitatieresultaat van het Fonds kunnen tot gevolg hebben dat het Fonds tussentijds moet gaan aflossen en dat na het voldoen van alle verplichtingen onder de hypothecaire lening er geen of minder geld meer is om aan de Participant rendement of zelfs de inleg volledig te kunnen betalen.

De kosten voor de hypothecaire lening zijn in de

rendementsprognoses een belangrijke factor. Het Fonds heeft de hypothecaire rente vastgelegd op 1,31% per jaar tot en met 30 juni 2022 en 2,02% per jaar vanaf 1 juli 2022 tot en met 30 september 2028. Over de rentecondities na afloop van de hypothecaire lening (na zeven jaar en negen maanden) kan op dit moment geen concrete uitspraak worden gedaan; de rentecondities kunnen dan minder gunstig zijn dan die waarvan is uitgegaan in de rendementsprognoses. Een hoger rentetarief (inclusief de door de bank te berekenen kredietopslagen) dan het voor de geprognosticeerde rendementen gehanteerde rentetarief na de eerste zeven jaar en negen maanden van 3,0%, zal een negatieve invloed hebben op het voor de Participanten te behalen rendement. Ook kan een stijgende hypotheekrente leiden tot een waardedaling van de Objecten. Indien de hypotheekrente na tien jaar zou stijgen naar 5,0% per jaar en een (potentiële) koper van de Objecten eveneens 5,1% Direct Rendement per jaar zou willen behalen, zou het gemiddeld Indirect Rendement uitkomen op -3,9% per jaar in plaats van het geprognosticeerde gemiddeld Indirect Rendement van 0,9% per jaar. Dat betekent dat het Fonds uit de verkoopopbrengst na tien jaar slechts 61% van de ingelegde gelden van de Participanten zou kunnen terugbetalen. Dat komt neer op een Totaalrendement van 1,2% per jaar in plaats van het geprognosticeerde Totaalrendement van 6,0% per jaar.

Exploitatierisico

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

Een risico voor de exploitatie van het Fonds is dat een of meer van de huurovereenkomsten voortijdig gedurende de looptijd van het Fonds eindigen. Daarmee ontstaat het risico dat door veranderende marktomstandigheden de betreffende Objecten of individuele (senioren/zorg)appartementen niet of tegen minder gunstige voorwaarden kunnen worden (weder) verhuurd. Dit kan leiden tot lagere huurinkomsten en een lagere verkoopopbrengst wat een negatief effect zal hebben op het rendement voor de Participanten. Indien de totale huurontvangsten over de gehele exploitatieperiode steeds 15% per jaar lager uitkomen dan de prognose, zal het Totaalrendement per jaar na afloop van het maximum van de beoogde looptijd met 2,0% lager uitkomen dan geprognosticeerd (6,0%).

De huurders van de Objecten zijn verplicht om de huursom maandelijks vooruit te voldoen. Het debiteurenrisico doet zich voor wanneer een huurder te laat, gedeeltelijk of in het geheel niet de huur betaalt. Het directe gevolg is dat de liquiditeit van het Fonds daalt en het Fonds niet of slechts gedeeltelijk uitkeringen kan doen. Dat gaat ten koste van het rendement

voor de Participanten.

Elk vastgoed moet worden onderhouden. Het risico bestaat dat gedurende de looptijd van het Fonds noodzakelijk onderhoud moet worden gepleegd dat niet is voorzien. Onderhoud levert kosten op die door het Fonds moeten worden gedragen. Die kosten hebben een negatief effect op het rendement. Indien deze onderhoudskosten gedurende het maximum van de beoogde looptijd ieder jaar 30% hoger uitkomen dan geprognosticeerd, zal het gemiddelde Exploitatierendement met 5,0% lager uitkomen dan geprognosticeerd (5,1%) en het Totaalrendement uitkomen op 5,9%, hetgeen lager is dan geprognosticeerd (6,0%). Omdat de Objecten nieuwe zorgwoningcomplexen betreffen, verwacht de Beheerder gedurende de exploitatie geen grote aanpassingen of verbouwingen.

In de controleverklaring van de onafhankelijke accountant op de jaarrekening over 2019 van de Beheerder is de volgende paragraaf ter benadrukking van de impact van COVID-19 opgenomen: *"Het Coronavirus heeft ook invloed op Holland Immo Group Beheer B.V. In de toelichting op de jaarrekening heeft de directie onder de 'Gebeurtenissen na balansdatum' aangegeven dat geen uitspraak kan worden gedaan over de invloed daarvan op de financiële positie van het fonds, maar dat zij van mening is dat op basis van de ontwikkelingen, de op het moment van ondertekening van de jaarrekening bekende verplichtingen van het fonds uit beschikbare eigen middelen kunnen worden voldaan. Ons oordeel is niet aangepast met betrekking tot deze aangelegenheid".*

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: NL0015562364) 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 2020. Er worden in totaal 3.872 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 (oversluiten van) de 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 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 toezichthoudende organen, bedrijfsleiding en oprichters van de Beheerder, de Stichting of van de Bewaarder en hun eigen belangen en/of andere plichten zich voordoet.

De (Algemene) Vergadering van Participanten is bevoegd de Beheerder en de Stichting te schorsen en te ontslaan. Voor dat besluit is een gekwalificeerde meerderheid vereist en is een quorum van toepassing.

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

Beheerder worden geweigerd.

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

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

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

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

Indien de Vergadering van Participanten de verkoop van 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

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' 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 gediend.

1.4 Essentiële informatie over de aanbieding van effecten aan het publiek

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

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

Beleggen in het Fonds kan door het volledig invullen en ondertekenen van het inschrijfformulier IMMO Zorgwoningfonds 5. 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, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparante 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 2020 of, indien eerder, op het moment dat op alle 3.872 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 2020 -, het rekeningnummer van de Stichting en het aantal Participaties wat in totaal worden uitgegeven. Zonder betaling worden geen Participaties uitgegeven. De beoogde datum van uitgifte van Participaties is 22 december 2020 of zoveel eerder of later als de Beheerder besluit. Zodra het Fonds is aangegaan ontvangt elke Participant kosteloos een uittreksel van zijn eigen inschrijving in het register van Participanten.

De toewijzing van de Participaties door de Beheerder vindt plaats op volgorde van binnenkomst van de inschrijfformulieren. De Beheerder behoudt zich het recht voor inschrijvingen zonder opgaaf van redenen niet in aanmerking te nemen. De Beheerder zal het aanbod tot deelname en eventuele toewijzingen van Participaties intrekken indien niet alle beschikbare Participaties op 22 december 2020 zijn geplaatst. Ingeval van intrekking van het aanbod en eventuele toewijzingen vindt de emissie geen doorgang en worden ontvangen bedragen (inclusief Emissiekosten) aan reeds toegewezen beleggers onverwijld teruggestort.

De kosten voor het aanbieden en uitgeven van de Participaties en de kosten voor de financiering van de Objecten bedragen naar verwachting € 3.480.746.

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 twee Objecten aan te kopen, de Objecten te exploiteren door verhuur en aan het einde van de looptijd van het Fonds 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 € 3.480.746 besteed aan kosten voor de hypothecaire lening waarmee de twee Objecten voor een deel worden gefinancierd, 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 kosten voor het goedkeuren door de AFM van het Prospectus en het registreren van het Fonds bij de AFM, voor de marketing van de Participaties en kosten en vergoedingen die zijn verschuldigd aan de Initiatiefnemer. De resterende opbrengst van naar schatting € 15.879.254 wordt aangewend, tezamen met het bedrag van de hypothecaire lening, voor de aankoop en verwerving van de Objecten.

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

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.

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 zorgwoningen waarin het Fonds belegt. Het Fonds belegt in (nagenoeg) uitsluitend zorgwoningen 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 zorgwoningsector kunnen een sterke negatieve invloed hebben op de rendementen voor de Participanten. Bij een goed gespreide beleggingsportefeuille zou de impact van zulke negatieve ontwikkelingen, hoewel afhankelijk van de mate van spreiding, kleiner zijn omdat het een klein(er) deel van het vermogen raakt. Beleggen in het Fonds kan passend zijn als het een onderdeel is van een gespreid belegde portefeuille. Beleggen in het Fonds brengt risico's met zich mee waardoor de waarde van de belegging kan dalen en beleggers dienen zich te realiseren dat zij mogelijk minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd. Het maximale verlies dat de Participant kan lijden is het bedrag van zijn deelname (inclusief Emissiekosten).

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

De Participaties zijn niet beursgenoteerd en er zal ook geen beursnotering worden aangevraagd. Hoewel de Participaties verhandelbaar zijn in de zin van de Wft, kunnen de mogelijkheden in de praktijk beperkt zijn. Overdracht van Participaties is uitsluitend mogelijk via inkoop van Participaties door het Fonds gevolgd door uitgifte. Daar ligt in de praktijk ook de belangrijkste beperking. Want inkoop zal alleen plaatsvinden als hetzelfde aantal Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk (kunnen) worden uitgegeven aan een andere belegger. Het Fonds is niet verplicht om op verzoek Participaties in te kopen (het Fonds heeft een closed-end karakter). Participanten dienen er rekening mee te houden dat (feitelijke) verhandeling van Participaties nauwelijks mogelijk is en mogelijk langer aan hun belegging vastzitten dan voorzien of wenselijk is. 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 10 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 crisis vanwege de COVID-19 pandemie 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 aanvang van het Fonds, 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 zijn belegging in de Participaties liquide wil maken, zal geen verkoop plaatsvinden als de meerderheid van de Participanten niet wil verkopen.

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, zoals (1) een stijgende rente, waardoor de financierbaarheid voor (potentiële) kopers van de Objecten zal afnemen en ook de in de Exploitatiekosten begrepen Rentekosten zullen stijgen, (2) een door gewijzigd overheidsbeleid lagere maximale huurverhoging boven de inflatie voor de gereguleerde huurwoningmarkt dan waarmee in

het Prospectus wordt rekening gehouden, (3) een toename van de bouwproductie, waardoor de krapte op de huurwoningmarkt zal afnemen, (4) een als gevolg van de COVID-19 pandemie 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. Als die marktomstandigheden en de macro-economische ontwikkelingen daarin verslechteren, kan dat een negatief effect hebben op de marktwaaarde van de Objecten. 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 marktwaaarde 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 woningmarkt niet wijzigt en de inflatie gemiddeld 2% bedraagt. In dat geval komt het Totaalrendement uit op 6,0% per jaar. Bij een verkoopopbrengst van de Objecten na 10 jaar die 20% lager is dan de verwachte verkoopopbrengst volgens de prognose in het neutrale scenario, zou het Totaalrendement uitkomen op 2,2% en zou 30% van de inleg van de Participanten verloren gaan. In het pessimistische scenario is als uitgangspunt genomen dat de verkoopopbrengst tegen het einde van het maximum van de verwachte looptijd van 10 jaar niet is gestegen ten opzichte van de aankoopprijs. In dat geval zou het Totaalrendement uitkomen op 3,1% en zou 21% van de inleg van de Participanten verloren gaan. In de afgelopen 20 jaar kwam de sterkste daling van de beleggingswaarde van de huurwoningmarkt uit op circa 11%. Op dit moment is nog niet duidelijk hoe groot de impact is van de gevolgen van COVID-19 op de marktwaaarde van de huurwoningmarkt op de lange termijn. Indien deze overeen zouden komen met de sterkste daling van de afgelopen 20 jaar, namelijk een waardedaling van circa 11%, zou het Totaalrendement uitkomen op 1,2% en zou 40% 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. Zo zal het hierna in hoofdstuk 2.3 beschreven kredietrisico, dat samenhangt met de hypothecaire lening bij dit product en mede het risico omvat van stijgende Rentekosten en daarmee een dalend Exploitatieresultaat, niet alleen kunnen leiden tot een daling in de waarde van de Objecten maar tegelijkertijd leiden tot een risico op een lager Direct Rendement. In de bovenstaande berekeningen zijn de risico's op een lager Direct Rendement buiten beschouwing gelaten.

De huurinkomsten zullen gekoppeld zijn aan de inflatie. Bij een lagere inflatie dan gemiddeld 2% per jaar zullen de huurinkomsten

en mogelijk de verkoopopbrengst uit de Objecten lager zijn dan geprognosticeerd.

In de huurovereenkomsten met de huurders van de (senioren/zorg)woningen, die alle in de niet-gereguleerde huursector vallen, zal een jaarlijkse huurindexering volgens de door het Centraal Bureau voor de Statistiek te berekenen prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie (consumenten prijsindexcijfer (CPI)) gelden. In de rendementsprognoses is rekening gehouden met een gemiddelde inflatie van 2% per jaar. Een lagere inflatie zal resulteren in lagere huurontvangsten en een lager Exploitatieresultaat waardoor ook de winstuitkeringen lager zullen zijn. Een lagere inflatie heeft verder mogelijk een negatief effect op de waarde van 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 1,5% in plaats van 2%, zoals geprognosticeerd, neemt het gemiddelde Exploitatierendement met 0,1%-punt af tot 5,0% per jaar en de marktwaarde van de Objecten zal naar verwachting dalen met 3,9% ten opzichte van de geprognosticeerde marktwaarde bij verkoop na tien jaar. Dit zou leiden tot een lager Totaalrendement voor de Participant van 5,3% per jaar ten opzichte van het geprognosticeerde Totaalrendement van 6,0% per jaar.

2.3 Kredietrisico

De looptijd van de hypothecaire lening is korter dan het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds (10 jaar). Er is een risico dat herfinanciering niet lukt of anderszins ten koste gaat van het rendement.

De hypothecaire lening heeft een looptijd van zeven jaar en negen maanden. Het risico bestaat dat na afloop van de overeengekomen looptijd van de hypothecaire lening de Objecten nog niet zijn verkocht en geen nieuwe lening met een hypothecair financier kan worden afgesloten of alleen kan worden afgesloten tegen een hogere rente dan waar de prognose van uitgaat. Indien geen nieuwe lening met een hypothecair financier kan worden afgesloten, ontstaat het risico dat de Objecten gedwongen moeten worden verkocht. De verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans aanzienlijk lager dan bij een vrijwillige (reguliere) verkoop. Dat zal een negatieve invloed hebben op het voor de Participanten te behalen rendement met mogelijk een verlies van de inleg van de Participanten. Kan een nieuwe hypothecaire lening alleen worden afgesloten tegen een hogere rente dan waarmee in de prognose rekening is gehouden, zal dat eveneens een negatieve invloed hebben op het rendement. In de rendementsprognose is rekening gehouden met een hogere rente na de rentevast periode van zeven jaar en negen maanden, namelijk van 3,0% per jaar.

Indien tegen die tijd, na zeven jaar en negen maanden, een rente van 4,0% zou worden overeengekomen, zou het gemiddelde Exploitatierendement met 4,9% per jaar lager uitkomen dan het geprognosticeerde gemiddelde Exploitatierendement en het Totaalrendement afnemen tot 5,8% per jaar in plaats van het geprognosticeerde Totaalrendement van 6,0% per jaar.

Voor de rendementsprognose is het uitgangspunt dat bij het eindigen van de looptijd van de hypothecaire lening (van zeven jaar en negen maanden), de hypothecaire lening bij de huidige financier wordt verlengd voor een periode van twee jaar en drie maanden. Het is niet uit te sluiten dat verlenging van de hypothecaire lening bij de huidige financier niet slaagt. Slaagt die verlenging niet, dan is er een aanzienlijk risico dat het Fonds bij de herfinanciering extra kosten moet maken, zoals afsluitprovisie, kosten voor taxatie van de Objecten, notariskosten en kosten voor een eventuele renteswap om de rente vast te leggen. Die kosten hebben een negatief effect op het rendement voor de Participanten. Voor het afsluiten van een herfinanciering bij een andere dan de huidige financier worden de genoemde extra kosten begroot op in totaal 1% van de hypothecaire lening. Indien het Fonds deze extra kosten zou moeten betalen, leidt dat tot een lager gemiddeld Exploitatierendement van 5,0% ten opzichte van het geprognosticeerde gemiddeld Exploitatierendement van 5,1% en tot een Totaalrendement van 5,9% ten opzichte van het geprognosticeerde Totaalrendement van 6,0%.

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

In de hypothecaire leningsovereenkomst zijn afspraken vastgelegd met betrekking tot volledige en tijdige betaling van rente en aflossingen en aan de bank te verstrekken informatie, zoals bijvoorbeeld rapportage, taxatieverslagen en bestuurlijke wijzigingen. Daarbij zijn een maximum loan to value (LTV, de verhouding tussen de hoofdsom van de hypothecaire lening en de waarde van de Objecten) en een debt service coverage ratio (DSCR, de verhouding tussen enerzijds het Exploitatieresultaat van het Fonds en anderzijds de rente en aflossingsverplichtingen onder de hypothecaire lening) overeengekomen waarbinnen het Fonds moet opereren. Het niet voldoen aan de financieringsvoorwaarden kan gevolgen hebben voor de hoogte van de afgesproken rente en aflossing en in het ergste geval kan de bank de hypothecaire lening voortijdig beëindigen en gehele aflossing eisen. Daarbij bestaat het risico dat de Objecten gedwongen moeten worden verkocht. De verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans aanzienlijk lager dan bij een vrijwillige (reguliere) verkoop. Dat zal een negatieve invloed hebben op het voor de Participanten te behalen rendement met mogelijk een verlies van de inleg van de Participanten. Indien uit het taxatierapport

in een bepaald jaar blijkt dat de LTV boven het overeengekomen maximum uitkomt, dan dient de vrije kasstroom in de periode daarna aangewend worden als (extra) terugbetaling op de lening. Bij het aangaan van het Fonds bedraagt de LTV op basis van de taxatiewaarde k.k. 53,7%. Voor de hypothecaire lening is een maximale LTV van 60,0% overeengekomen. Bij een LTV van meer dan 57,5% dient € 114.343,75 per kwartaal afgelost te worden, net zo lang totdat de LTV kleiner is dan 57,5%. Indien de LTV na bijvoorbeeld vier jaar hoger is dan 57,5% en het Fonds daardoor vanaf jaar 5 aflossingen zou moeten doen, komt het gemiddeld Direct Rendement uit op 4,3%, hetgeen lager is dan de prognose (5,1%). Overigens zouden deze extra aflossingen een positieve invloed hebben op het Indirect Rendement (1,6% versus prognose: 0,9%). Het Totaalrendement per jaar zou dan uitkomen op 5,9% (in plaats van het geprognosticeerde Totaalrendement van 6,0%).

De Rentekosten na zeven jaar en negen maanden zijn onzeker. Hogere Rentekosten na zeven jaar en negen maanden leiden tot een lager rendement.

De kosten voor de hypothecaire lening zijn in de rendementsprognoses een belangrijke factor. Het Fonds heeft de hypothecaire rente vastgelegd op 1,31% per jaar tot en met 30 juni 2022 en 2,02% per jaar vanaf 1 juli 2022 tot en met 30 september 2028. Over de rentecondities na afloop van de hypothecaire lening (na zeven jaar en negen maanden) kan op dit moment geen concrete uitspraak worden gedaan; de rentecondities kunnen tegen die tijd minder gunstig zijn dan waarvan is uitgegaan in de rendementsprognoses. Een hoger rentetarief (inclusief de door de bank te berekenen kredietopslagen) dan het voor de geprognosticeerde rendementen gehanteerde rentetarief na de eerste zeven jaar en negen maanden van 3,0% zal een negatieve invloed hebben op het voor de Participanten te behalen rendement. Het Fonds heeft dan immers meer kosten en het meerdere aan kosten kan niet aan de Participanten worden uitgekeerd. De negatieve invloed kan materieel zijn, afhankelijk van de afwijking van de feitelijke vastgelegde rente ten opzichte van de in de rendementsprognoses gehanteerde rente. Indien een rente van 4,0% per jaar in plaats van 3,0% per jaar zou worden overeengekomen, zou het gemiddelde Exploitatierendement met 4,9% per jaar lager uitkomen dan het geprognosticeerde gemiddelde Exploitatierendement (5,1%) en het Totaalrendement afnemen tot 5,8% per jaar in plaats van het geprognosticeerde Totaalrendement van 6,0% per jaar.

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

Tevens kan de hypotheekrente 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 Objecten worden gefinancierd

met een hypothecaire lening, zal een hogere rente leiden tot meer kosten en minder rendement. Dat lagere rendement zal die (potentiële) koper willen compenseren door een lagere koopprijs te bieden. Dit zal dan voor het Fonds en de Participanten een negatief effect op het rendement hebben. Indien de hypotheekrente na tien jaar zou stijgen van 3,0% (zoals geprognosticeerd) naar 5,0% per jaar en een (potentiële) koper van de Objecten eveneens 5,1% Direct Rendement per jaar zou willen behalen, dan zou de koopprijs die deze (potentiële) koper voor de Objecten zou bieden zodanig lager zijn dat het gemiddeld Indirect Rendement uitkomt op -3,9% per jaar in plaats van het geprognosticeerde gemiddeld Indirect Rendement van 0,9% per jaar. Dat betekent dat het Fonds uit de verkoopopbrengst na tien jaar slechts 61% van de ingelegde gelden van de Participanten zou kunnen terugbetalen. Dat komt neer op een Totaalrendement van 1,2% per jaar in plaats van het geprognosticeerde Totaalrendement van 6,0% per jaar.

Aflossing van de hypothecaire lening vóór het eindigen van de lening kan leiden tot een boete die ten koste gaat van het rendement.

Door wijzigingen in de rentestand op de geld-/kapitaalmarkt kan bij vervroegde aflossing van de hypothecaire lening (dat is aflossing voor de datum waarop het vaste rentetarief afloopt) een boeterente verschuldigd zijn. De boeterente wordt berekend op de contante waarde van het verschil tussen de overeengekomen vaste rente en de kapitaalmarktrente voor vergelijkbare resterende rentevast perioden op het moment van de vervroegde aflossing. Vervroegde aflossing kan dan ook een negatief effect hebben op het rendement voor de Participanten. Indien bijvoorbeeld na vier jaar wordt afgelost, oftewel drie jaar en negen maanden voordat het vaste rentetarief afloopt en de rente op de geld-/kapitaalmarkt is op dat moment 0,5%, dan bedraagt de boeterente het contant gemaakte verschil tussen 2,02% en 0,5% over de resterende drie jaar en negen maanden. Dat is een bedrag van circa € 1.042.815. Dit bedrag komt ten laste van het verkoopresultaat van de Objecten. Ten gevolge van het lagere verkoopresultaat na vier jaar, zou het gemiddeld Direct Rendement uitkomen op 4,8% en het Totaalrendement op 2,2% in plaats van het geprognosticeerde Totaalrendement van 6,0% per jaar, waardoor 26% van de inleg van de Participanten verloren zou kunnen gaan. Hierbij zij vermeld dat een verkoop van de Objecten na vier jaar slechts overwogen wordt, indien de verkoopopbrengst na betaling van de boeterente zodanig hoog is, dat daaruit alle ingelegde gelden kunnen worden terugbetaald aan de Participanten. Indien een verwachte verkoopopbrengst voor afloop van de rentevast periode (van zeven jaar en negen maanden) daarvoor onvoldoende zou zijn, zal niet snel worden overwogen om voor de afloop daarvan over te gaan tot verkoop van de Objecten met boeterente tot gevolg.

2.4 Exploitatierisico

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

De huurovereenkomsten van de Objecten worden afgesloten voor onbepaalde tijd met een opzegtermijn van 1 maand. Bij de Objecten bestaat het risico dat een of meer individuele huurovereenkomsten van de 109 appartementen gedurende de looptijd van het Fonds worden beëindigd. Daarmee ontstaat het risico dat door veranderende marktomstandigheden tegen minder gunstige voorwaarden kan worden (weder)verhuurd. Dit kan leiden tot lagere huurinkomsten en een lagere verkoopopbrengst wat een negatief effect zal hebben op het rendement voor de Participanten. In het geprognosticeerde Exploitatierendement wordt op basis van ervaringscijfers van de Beheerder rekening gehouden met een jaarlijkse huurderiving ten gevolge van (mutatie)leegstand van het Object Hoog Dalem en het Object De Bleijenhoeke van 0,5% respectievelijk 2,0% van de jaarlijkse Bruto-huurontvangsten van de betreffende Objecten. Indien de totale jaarlijkse Bruto-huurontvangsten door leegstand gedurende de gehele exploitatieperiode elk jaar 15% lager uitkomen dan de prognose over het betreffende jaar, zal het gemiddeld Exploitatierendement afnemen tot 3,9% ten opzichte van het geprognosticeerde gemiddelde Exploitatierendement van 5,1%. Ten gevolge van de 15% 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 (6,0%) waardoor 19% van de inleg van de Participanten verloren zou kunnen gaan.

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

Huurders zijn verplicht om de huursom maandelijks vooruit te voldoen. Het debiteurenrisico doet zich voor wanneer de huurders te laat, gedeeltelijk of in het geheel niet betalen. Het directe gevolg van het zich voordoen van het debiteurenrisico is dat de liquiditeit van het Fonds lager zal zijn dan geprognosticeerd en de winstuitkering niet of slechts gedeeltelijk kan plaatsvinden. Bij het uitblijven van huurontvangsten kan het Exploitatieresultaat blijvend negatief worden beïnvloed. In het geprognosticeerde Exploitatierendement wordt rekening gehouden met een jaarlijkse huurderiving ten gevolge van het debiteurenrisico van 0,25% van de jaarlijkse Bruto-huurontvangsten. Bij een vertienvoudiging van het geprognosticeerde debiteurenrisico, zijnde 2,5% van de Bruto-huurontvangsten voor elk jaar, zal het gemiddelde Exploitatierendement uitkomen op 5,0% per jaar, hetgeen lager is dan geprognosticeerd (5,1%) en het Totaalrendement uitkomen op 5,9% in plaats van het geprognosticeerde Totaalrendement van 6,0% per jaar. Het debiteurenrisico kan onder bijzondere omstandigheden hoger

zijn dan op basis van historische gegevens kan worden verwacht.

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. Indien deze onderhoudskosten gedurende het maximum van de beoogde looptijd ieder jaar 30% hoger uitkomen dan geprognosticeerd, zal het gemiddelde Exploitatierendement 0,1% lager uitkomen (zijnde 5,0%) dan geprognosticeerd (5,1%) en het Totaalrendement zou afnemen tot 5,9% ten opzichte van het geprognosticeerde Totaalrendement (6,0%). De Objecten betreffen nieuwe senioren-/zorgwoningcomplexen die nog moeten worden opgeleverd. De Beheerder heeft vóór de aankoop onderzoek gedaan naar het technisch ontwerp van de Objecten en daarop een meerjarenonderhoudsplanning opgesteld en verwerkt in de rendementsprognose. De Beheerder verwacht gedurende de exploitatie geen grote aanpassingen of verbouwingen.

3. Adressen betrokken partijen

Initiatiefnemer

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

Fonds

IMMO Zorgwoningfonds 5
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 5
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 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 toezichhouder voor beleggingsinstellingen.

Beheerder

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

Bewaarder

CSC Depositary BV, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te (3953 ME) Maarsbergen, Woudenbergseweg 13, opgericht op 3 januari 2014 en ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 59654546 met LEI-code 724500A0KSE3J5WPUV41.

Bruto-huurontvangsten

Alle gefactureerde ontvangsten voor het gebruik van 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 uit het Exploitatieresultaat - indien van toepassing - na aflossing op de hypotheekschuld, gedeeld door de inleg van de Participant (exclusief Emissiekosten), op jaarbasis berekend en uitgedrukt als percentage.

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 op de liquiditeitsreserve en verminderd met de uitgaven aan Exploitatiekosten, Fondskosten en Rentekosten.

Fonds / IMMO Zorgwoningfonds 5

Een transparant fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht, genaamd IMMO Zorgwoningfonds 5, dat naar verwachting op of omstreeks 22 december 2020 zal worden aangeaan te Eindhoven (Nederland) tussen elke Participant afzonderlijk, de Beheerder en de Stichting, kantoor houdt aan Flight Forum 154, 5657 DD Eindhoven en is ingeschreven in het register beleggingsinstellingen dat wordt gehouden door de AFM, met LEI-code: 5493003ONA1QRLSVXL12.

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 5, zoals opgenomen in bijlage I bij het Prospectus.

Indirect Rendement

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

Initiatiefnemer

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

Internal Rate of Return / IRR

De calculatiemethode waarbij het geprognosticeerde rendement wordt berekend, rekening houdend met de hoogte en het tijdstip van alle uitgaven voor en ontvangsten uit de belegging (tijds waarde van geld), uitgaande van de veronderstelling dat op de uitgekeerde som een vergelijkbaar rendement kan worden behaald gedurende de looptijd van de

belegging. Bij een vergelijking tussen verschillende beleggingen op basis van het te behalen rendement is het derhalve beter dat te doen op basis van de IRR. Bij vastgoedbeleggingen is de IRR in beginsel lager dan het Totaalrendement.

Kapitalisatiefactor

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

Lopende kosten factor

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

Netto-huurontvangsten

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

Objecten

Het vastgoed waarin het Fonds zal beleggen, bestaande uit de volgende twee Objecten:

- het seniorenwoningcomplex 'Hoog Dalem', gelegen in de wijk 'Hoog Dalem' te Gorinchem, met 84 zelfstandige seniorenappartementen, 84 parkeerplaatsen en een fietsenstalling alsmede een gemeenschappelijke ruimte en terras, kadastraal bekend als gemeente Gorinchem met voorlopige aanduiding: Gorinchem P 2688, kadastrale objectidentificatie: 016540268870000;
- het zorgwoningcomplex 'De Bleijenhoek', gelegen aan de Europalaan 40 te Bladel, met 25 zelfstandige zorgappartementen, 15 parkeerplaatsen en een fietsenstalling alsmede een gemeenschappelijke ruimte, terras en tuin, kadastraal bekend als gemeente Bladel, sectie H, perceelnummer 768.

Overwinst

De bij vervreemding van de Objecten gerealiseerde verkoopopbrengst verminderd met (a) de inleg van de Participanten (€ 19.360.000), (b) het oorspronkelijke bedrag van de hypothecaire lening (€ 18.295.000) en (c) uitgaven en belastingen die verband houden met de verkoop en overdracht van de Objecten, waarbij de som van de bedragen ad (a) en ad (b) wordt verminderd met het bedrag van de liquiditeitsreserve bij aanvang van het Fonds.

Participant

De houder van een of meer Participatie(s).

Participatie

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

Prospectus

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

Rentekosten

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

Stichting

Stichting IMMO Zorgwoningfonds 5, statutair gevestigd en kantoorhoudend te Eindhoven aan Flight Forum 154, 5657 DD, opgericht op 21 november 2019 en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel voor Oost-Brabant, nummer 78234174, met LEI-code 724500SMZ7P8KCSHDH76.

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 ontstaan binnen vrijwel de gehele landelijke woningmarkt. Dit woningtekort loopt de komende jaren aanmerkelijk op. In 2019 bestond de landelijke woningvoorraad uit ruim 7,8 miljoen woningen, waarvan circa 3,3 miljoen huurwoningen.¹

Volgens de in 2018 gepubliceerde Nationale Woonagenda 2018-2021 moeten in Nederland 75.000 woningen per jaar worden bijgebouwd om de vraag bij te kunnen benen.² In 2019 werden er 'slechts' 71.000 nieuwbouwwoningen gerealiseerd.³

Nederland telt in 2020 ruim 17,4 miljoen inwoners⁴ en zal de aankomende decennia doorgroeien en daarmee zal de vraag naar woningen alsmaar toenemen.⁵

5.1.2 Tekort aan betaalbare huurwoningen: de woningmarkt en senioren

Alleen al 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 2030 neemt het totale aantal huishoudens met 670.000 toe. Het aantal jonge huishoudens zal in die periode licht afnemen, terwijl de groep vanaf 65 jaar door de vergrijzing flink zal stijgen - vooral in de hoogste leeftijdsgroep.⁶

Voor deze groep is er een groot tekort aan betaalbare huurwoningen.⁷ 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. Ten eerste 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 CBS Bevolkingsprognose zal het aantal 65-plussers toenemen: waren er in 2012 nog 2,7 miljoen 65-plussers, in 2040 zullen dat er 4,7 miljoen zijn. Tot 2060 blijft het aantal schommelen rond de 4,7 miljoen. De komende jaren zal vooral het aandeel 65-79-jarigen op de totale bevolking sterk stijgen. Vanaf 2025 neemt ook de groep 80-plussers sterk toe (de dubbele vergrijzing). In 2040, het hoogtepunt van het aantal 65-plussers, is naar schatting 26 procent van de bevolking 65-plusser, waarvan een derde ouder is dan 80 jaar. Hierdoor zal de vraag naar seniorenhuisvesting aanhouden.⁸

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 is verdubbeld tot meer dan een half miljoen ten opzichte van 2016 en naar verwachting in 2050 zal toenemen tot 620.000 mensen.⁹

Deze tendens en de sterke groei van het aantal 75-plussers (ook vrijwel een verdubbeling in 2040 naar 2,6 miljoen personen ten opzichte van 2018) gaat gepaard met een veranderende en groeiende zorgvraag (hogere zorgindicaties en meer intensieve verzorging en verpleging) en behoefte aan passende woonvormen.¹⁰

De demografische ontwikkeling in Nederland is weergegeven in afbeelding 1.

¹ CBS (Statline), Voorraad woningen; eigendom, type verhuurder, bewoning, regio. opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/82900NED/table?dl=16C27.

² Nationale Woonagenda 2018 - 2021, p. 1. www.rijksoverheid.nl/documenten/publicaties/2018/05/23/nationale-woonagenda-2018-2021.

³ CBS: www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2020/05/bijna-71-duizend-nieuwbouwwoningen-in-2019.

⁴ CBS: www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2020/01/bevolking-groeit-naar-ruim-17-4-miljoen-inwoners.

⁵ CBS: opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/84645NED/table?dl=2E102.

⁶ ABF Research, Rapportage Socrates 2019. www.abfresearch.nl/publicaties/.

⁷ Planbureau voor de leefomgeving: https://www.pbl.nl/sites/default/files/downloads/PBL_2013_Vergrijzing_en_woningmarkt_1105.pdf.

⁸ Zorg voor Beter: www.zorgvoorbeter.nl/veranderingen-langdurige-zorg/cijfers-vergrijzing.

⁹ Stichting Alzheimer Nederland, Cijfers en feiten over dementie, 2020. www.alzheimer-nederland.nl/sites/default/files/directupload/factsheet-dementie-per-gemeente.pdf.

¹⁰ ABF Research; Verkenning wonen met zorg 2019-2040, december 2019. (www.abfresearch.nl/publicaties/verkenning-wonen-met-zorg-uitkomsten-fortuna-2019/).

Afbeelding 1: demografische ontwikkeling in Nederland

x1.000	2020	2030	2040
totale populatie	17.404	18.030	18.420
<20 jaar	3.774	3.766	3.977
20 tot 30 jaar	2.234	2.222	2.060
30 tot 45 jaar	3.150	3.389	3.413
45 tot 65 jaar	4.829	4.419	4.166
65 tot 75 jaar	1.937	2.165	2.191
75 jaar en ouder	1.481	2.069	2.613
procentuele toename 65+ t.o.v. 2020		24,3%	27,6%
65+ van de totale populatie	20%	23%	26%

Bron: CBS: Prognose bevolking: <https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/84346NED/table?dl=17408&ts=1580632026287>

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.

Stijging aandeel 65+ en 75+ huishoudens in Nederland

Het aantal 65+ huishoudens in Nederland zal tot 2040 toenemen met bijna 1,1 miljoen naar 3,3 miljoen en het aantal 75-plus huishoudens neemt toe met 0,9 miljoen naar 1,9 miljoen in 2040. Dat is een procentuele stijging van het aantal 65+ huishoudens van meer dan 50%, respectievelijk bijna een verdubbeling van het aantal 75+ huishoudens ten opzichte van 2019.¹¹ Het totale aantal huishoudens zal in 2040 stijgen naar 8,7 miljoen (7,8 miljoen in 2019).¹² Daarmee stijgt het aandeel 65-plus huishoudens van 28% naar 38% en stijgt het aandeel 75-plus huishoudens van 13% (2019) naar 22% (2040).¹³

Onvoldoende nieuwbouw

Het woningtekort voor senioren ontstaat ook doordat er onvoldoende woningen worden bijgebouwd. Dit is mede het gevolg van 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.

De combinatie met de stijgende bouwkosten (bouw- en grondprijzen) maakt dat veel nieuwbouwplannen in de ijskast zijn gezet waardoor het tekort aan huurwoningen verder zal oplopen.¹⁴

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 grotere zorgvraag.

Met het stijgen van de leeftijd nemen fysieke beperkingen veelal flink toe; van de 75-plus huishoudens kampt ruim de helft met mobiliteitsbeperkingen. De sterke vergrijzing in Nederland in combinatie met de trend om steeds langer zelfstandig thuis te blijven wonen, betekent een toename van het aantal huishoudens met mobiliteitsbeperkingen in Nederland met 230.000. Dit aantal is de resultante van een afname van mobiliteitsbeperkingen onder huishoudens jonger dan 75 jaar met bijna 50.000 tegenover een toename met bijna 280.000 bij de 75-plus huishoudens. Van deze 280.000 huishoudens is 81% alleenstaand. Ook de toename van huishoudens met zware mobiliteitsbeperkingen, ruim 76.000, komt uitsluitend voort uit de toename van 75-plus huishoudens en betreft voor bijna 80% alleenstaanden. Alleenstaanden zijn kwetsbaarder dan samenwonenden waar de partner eventueel mantelzorg kan bieden. Duidelijk is dat deze stijging van het aantal huishoudens van 75-plussers met mobiliteitsbeperkingen invloed zal hebben op de gewenste uitbreidingen en aanpassingen in de woningvoorraad.¹⁵

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 vervijfvoudigd van 50.000 in 1950 tot ruim 270.000 in 2017. Zoals reeds beschreven in paragraaf 5.1.2 en zoals weergegeven in afbeelding 2 zal dit aantal de komende jaren verdubbelen tot meer dan een half miljoen dementerenden in 2040 en tot 2050 verder toenemen tot 620.000 personen.¹⁶

¹¹ CBS, prognose huishoudens naar type en ABF Research - Verkenning wonen en zorg - Fortuna 2019.

www.abfresearch.nl/publicaties/verkenning-wonen-met-zorg-uitkomsten-fortuna-2019/.

¹² CBS (Statline), Prognose huishoudens op 1 januari; kerncijfers 2019-2060. opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/84348NED/table?dl=1CA71.

¹³ CBS, prognose huishoudens naar type; leeftijd, burgerlijke staat, 2019-2060. opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/84348NED/table?dl=1CA71.

¹⁴ Capital Value, De woning(beleggingsmarkt)markt in beeld 2019 samenvatting, p. 5-6.

www.capitalvalue.nl/documents/9_Onderzoek/2020_CV_Woningbeleggingsmarkt_in_beeld_samenvatting.pdf.

¹⁵ AFB Research: Verkenning wonen met zorg 2019-2020, december 2019.

¹⁶ Stichting Alzheimer Nederland, Factsheet cijfers en feiten over dementie. www.alzheimer-nederland.nl/dementie/feiten-cijfers.

Afbeelding 2: aantal mensen met dementie in Nederland 2018 - 2050¹⁷

	2018	2020	2025	2030	2035	2040	2050
Nederland	270.000	280.000	330.000	390.000	460.000	520.000	620.000

Oorzaak voor groeiend aantal zorgbehoevenden: meer alleenstaanden leidt tot kwetsbaarheid

Alleenstaande senioren zijn eerder zorgbehoevend. In 2019 waren er 3 miljoen alleenstaanden en in 2030 zal dit aantal stijgen naar 3,5 miljoen. Deze stijging van een miljoen komt voornamelijk doordat steeds meer senioren alleen achterblijven na het overlijden van hun partner.¹⁸

In 2030 is 40% van de alleenstaanden 65 jaar of ouder. Deze groep heeft meer kans kwetsbaar te worden dan de groep samenwonenden en is daardoor ook sneller zorgbehoevend.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.

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 er overheidsbeleid dat erop gericht is om zoveel mogelijk senioren 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 alsmaar 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.

De Objecten Hoog Dalem in Gorinchem en De Bleijenhoeke in Bladel bestaan uit zelfstandige (senioren/zorg)appartementen waarbij de senioren desgewenst zelf zorg kunnen inkopen.

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 € 1.537,80 per maand. Hier staat tegenover dat senioren bij extramurale zorg zelf de kosten dragen voor huisvesting.

Afbeelding 3: 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 € 881,60 per maand. ²⁰	eigen bijdrage voor zorg is maximaal € 2.419,40 per maand. ²¹

¹⁷ Alzheimer Nederland, www.alzheimer-nederland.nl/sites/default/files/directupload/factsheet-dementie-per-gemeente.pdf.

¹⁸ CBS, Prognose personen in huishoudens; leeftijd, burgerlijke staat, 2019-2060. opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/84349NED/table?dl=1FACE en CBS, Eén miljoen alleenstaanden erbij tot 2030, 2003. www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2003/30/een-miljoen-alleenstaanden-erbij-tot-2030.

¹⁹ CBS Staline: Prognose huishoudens; leeftijd, burgerlijke staat 2019-2060: opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/84349NED/table?ts=1597932217969.

²⁰ www.zorgwijzer.nl/faq/wlz.

²¹ Zie noot 20.

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). In de periode van 2018 tot 2049 wordt de toename van het aantal benodigde wooneenheden voor intramurale zorg berekend op circa 100.000. De toename van het aantal benodigde, voor senioren geschikte wooneenheden tot 2049 wordt berekend op ruim 370.000.²²

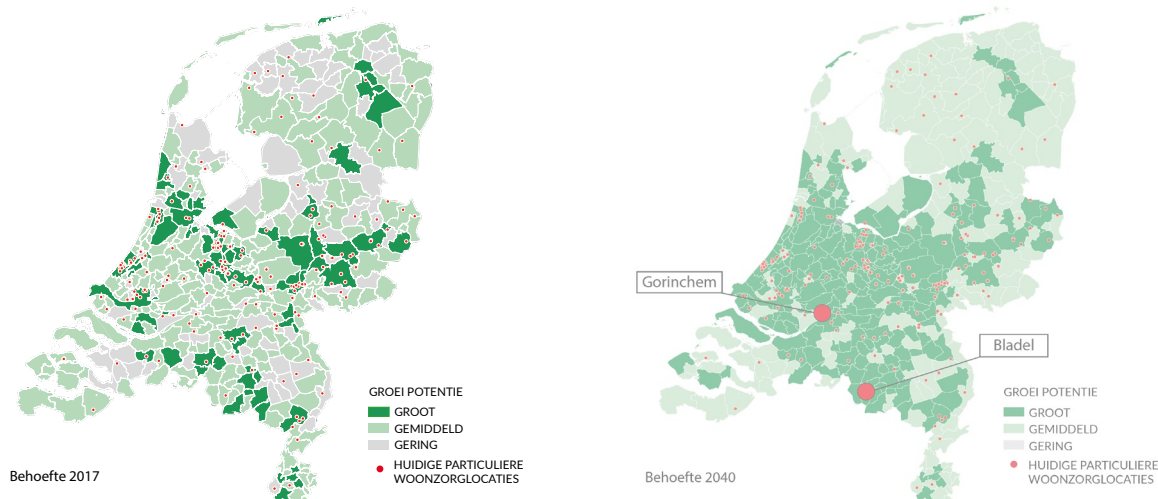
Momenteel zijn er in Nederland ruim 300 extramurale woonzorglocaties.²³ Dit aantal zal naar verwachting - moeten - stijgen naar 1.100 extramurale woonzorglocaties in 2040.²⁴

5.2.5 Overheid zet in op ouderenzorg

Kabinet Rutte III heeft voor de periode 2018 - 2021 een bedrag van circa € 2,1 miljard extra middelen voor (ouderen)zorg ter beschikking gesteld. Belangrijk hierbij is de inzet op investeringen in personeel door (woon)zorgexploitanten om toegewijde en vakbekwame zorg te kunnen leveren, die voldoet aan het sinds 2017 geldende Kwaliteitskader Verpleeghuiszorg.²⁵

Gedurende de huidige kabinetsperiode loopt de extra investering in ouderenzorg op naar jaarlijks ruim € 3 miljard vanaf 2021.²⁶ Daarvan is een budget gemoeid van € 2,1 miljard voor het invullen van het Kwaliteitskader Verpleeghuiszorg. In 2017 en 2018 is reeds € 345 miljoen structureel beschikbaar gesteld. De rest van het budget komt in de vorm van kwaliteitsbudget gedurende de jaren 2019 - 2021 beschikbaar voor verbetering van de kwaliteit. Dit gebeurt op basis van door zorgorganisaties (verplicht) op te stellen kwaliteitsplannen en meerjarenbegrotingen en tussen zorgaanbieders en zorgkantoren te sluiten overeenkomsten inzake besteding van extra middelen voor onder andere scholing en samenstelling van voldoende zorgpersoneel en voor innovaties.²⁷ Door tariefsverhoging vanuit het zorgstelsel, stimulering van opleiding en scholing et cetera, komt deze budgetverhoging derhalve ten goede aan de extramurale en intramurale zorgaanbieders voor senioren, die als zorginstellingen zijn toegelaten onder de Wet Toelating Zorginstellingen (WTZi). In 2019 is een extra bedrag van € 600 miljoen beschikbaar gesteld in de vorm van een kwaliteitsbudget per zorgorganisatie.²⁸ Voor 2020 is het kwaliteitsbudget daarvan met € 500 miljoen verhoogd naar € 1,1 miljard.²⁹

Afbeelding 4: groeipotentie extramurale zorg (Cushman & Wakefield)



²² ABF Research - Verkenning wonen en zorg - Fortuna 2019. www.abfresearch.nl/producten/prognoses/fortuna-prognose-wonen-met-zorg/.

²³ Zorgkaart Nederland (het aantal particuliere woonzorglocaties).

²⁴ Kenniz: <https://www.kenniz.nl/onze-gezamenlijke-successen>.

²⁵ Beleidskader contractering Wlz 2018, Zorgverzekeraars Nederland, versie december 2017. www.salland.nl/zorgkantoor/document/beleidskader_wlz_v3_oktober2018.pdf.

²⁶ Zorgvisie 18 september 2018. www.zorgvisie.nl/ouderenzorg-krijgt-3-miljard-extra-vanaf-2021/.

²⁷ Aanvullend Wlz-zorginkoopkader 2019 - brief minister VWS aan Tweede Kamer d.d. 25 juni 2018, p. 3: <https://www.parlementairemonitor.nl/9353000/1/f9vvij5epmj1ey0/vkpn2jldtv4>.

²⁸ www.zorgvoorbeter.nl/nieuws/verpleeghuizen-extra-kwaliteitsbudget#:~:text=In%202019%20is%20een%20extra,begroting%20bij%20het%20zorgkantoor%20indienen.

²⁹ Actiz: www.actiz.nl/nieuws/aangepaste-afspraken-kwaliteitsbudget-2020-voor-verpleeghuizen.

Ten slotte heeft minister De Jonge (Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (VWS)) samen met 35 zorgpartijen (zorgaanbieders, zorgverzekeraars, gemeenten, bedrijven en andere betrokken organisaties) in maart 2018 het Pact voor de Ouderenzorg³⁰ gesloten, dat onder meer gericht is op kwalitatieve verbetering van de ouderen- en verpleeghuiszorg door de verbinding tussen de in het pact benoemde programma's *Langer thuis*, *Kwaliteit van verpleeghuizen* en het *Kwaliteitskader Verpleeghuiszorg*.³¹ Hier hebben zich inmiddels meer partijen bij aangesloten.

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 verpleeghuiszorg 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 herstellzorg (zorghotel).³²

Voor alle verzekerden geldt tot en met 2021 een verplicht eigen risico van € 385,- per jaar (uitgezonderd huisartsenzorg

en wijkverpleging).³³ 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).

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 t/m 10, voorheen aangeduid met Zorgzwaarte Pakket, ZZP) wordt afgegeven door het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ). Wanneer een persoon een indicatie krijgt vanuit het CIZ kan hij of zij ervoor kiezen om de zorg te krijgen in een verpleeghuis (intramuraal) of thuis (extramuraal).

5.3.3 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 hoge eigen bijdrage geldt voor Zorg In Natura (ZIN) die door (intramurale) verpleeghuizen wordt aangeboden. De lage eigen bijdrage voor Volledig Pakket Thuis (VPT), Modulair Pakket Thuis (MPT) en Persoonsgebonden Budget (PGB) geldt voor extramurale zorg. Deze drie extramurale leveringsvormen van zorg worden in afbeelding 5 nader toegelicht.

Afbeelding 5: eigen bijdrage zorgbehoevenden onder de Wlz

leveringsvorm	eigen bijdrage (per maand) ³⁴	schaal eigen bijdrage
VPT (Volledig pakket thuis)	€ 168 - € 881,60	Laag
PGB (Persoonsgebonden budget) MTP (Modulair pakket thuis)	€ 23,80 - € 737,40	Laag
ZIN (Zorg in natura)	€ 0 - € 2.419,40	Hoog

³⁰ Pact voor de ouderenzorg, 8 maart 2018 www.rijksoverheid.nl/documenten/publicaties/2018/03/08/pact-voor-de-ouderenzorg.

³¹ Programma Langer Thuis www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2018/06/15/programma-langer-thuis, programma Kwaliteit van verpleeghuizen www.rijksoverheid.nl/documenten/publicaties/2018/04/10/programma-kwaliteit-verpleeghuiszorg en Kwaliteitskader verpleeghuiszorg www.zorginstituutnederland.nl/publicaties/publicatie/2017/01/13/kwaliteitskader-verpleeghuiszorg.

³² Het Nederlandse zorgstelsel 2017, Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport, p. 8. <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/brochures/2016/02/09/het-nederlandse-zorgstelsel>.

³³ Regeerakkoord, 1.4 Zorg.

³⁴ Tarieven 2018: www.hetcak.nl/klantsituaties/zorg-thuis/welke-hulp-ontvangt-u/ik-heb-een-volledig-pakket-thuis, www.hetcak.nl/klantsituaties/zorg-thuis/welke-hulp-ontvangt-u/ik-heb-een-modulair-pakket-thuis, www.hetcak.nl/regelingen/zorg-vanuit-de-wlz/berekening-van-de-eigen-bijdrage-wlz/berekening-eigen-bijdrage-pgb-wlz, www.hetcak.nl/regelingen/zorg-vanuit-de-wlz/berekening-van-de-eigen-bijdrage-wlz/berekening-hoge-eigen-bijdrage-wlz.

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 2020 minimaal € 168 (VPT) respectievelijk € 23,80 (MPT en PGB) en maximaal € 881,60 per maand. Indien een persoon de zorg in natura (intramuraal verpleeghuis) geleverd krijgt, dan kan de hogere eigen bijdrage verschuldigd zijn. Deze eigen bijdrage bedraagt in 2020 maximaal € 2.419,40 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.³⁵ Omdat de persoon zelf zijn huisvestingskosten betaalt, valt de eigen bijdrage aan het CAK in de lage eigen bijdrage (de eigen bijdrage is in 2020 minimaal € 168 en maximaal € 881,60 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 € 23,80 per maand en maximaal € 737,40 per maand).³⁶

5.3.6 Zorg in natura (ZIN)

Als een persoon kiest voor zorg met verblijf in een verpleeghuis (intramuraal), kan hij of zij kiezen welk verpleeghuis de zorg (inclusief huisvesting) gaat leveren.³⁷ Bij het verblijf in een zorginstelling zijn de componenten wonen en zorg niet losgekoppeld. De zorgaanbieder ontvangt vanuit het zorgstelsel bovenop de zorgkostenvergoeding een vergoeding voor de geleverde huisvesting, onder andere de Normatieve Huisvestingscomponent (NHC). De NHC is een standaard dagtarief dat door de Nederlandse Zorgautoriteit (NZa) wordt vastgesteld.

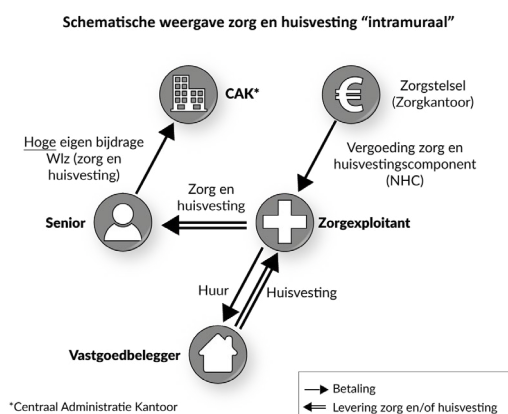
5.3.7 Persoonsgebonden budget (PGB)

Een persoonsgebonden budget is een vastgestelde hoeveelheid geld, waarmee de zorgbehoevende de mogelijkheid heeft om zelf zorg in te kopen. Het budget wordt door het zorgkantoor beschikbaar gesteld en op dezelfde wijze geïndiceerd als onder de Wlz. Met het PGB kan de persoon zijn of haar zorg geheel onder voorwaarden zelf vormgeven, zoals verzorging, verpleging, huishoudelijke hulp, etc. Echter, medische behandeling kan niet uit het PGB worden betaald, deze zorg wordt in natura geleverd en vanuit de Zvw bekostigd.³⁸

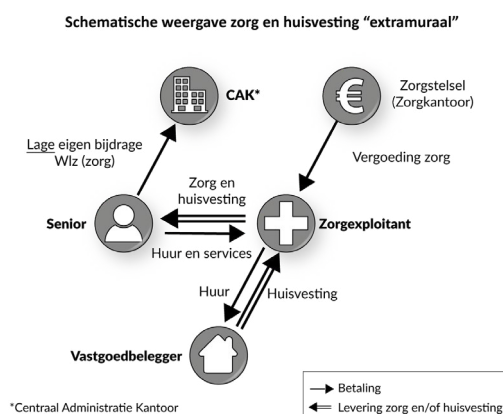
5.3.8 Schematische weergave van de financiering van wonen en zorg

De meest voorkomende vormen van financiering, zorgverlening en huisvesting worden schematisch in afbeeldingen 6 en 7 weergegeven, waarbij de extramurale woonzorg wordt vergeleken met intramurale verpleeghuizen.³⁹

Afbeelding 6: financiering intramurale verpleeghuizen (zorg in natura)



Afbeelding 7: financiering extramurale woonzorg met verpleging (scheiden van wonen en zorg)



³⁵ Volledig Pakket Thuis (VPT), Zorgkantoor DSW.

³⁶ CAK (Centraal Administratie Kantoor), www.hetcak.nl/klantsituaties/zorg-thuis/welke-hulp-ontvangt-u/ik-heb-een-modulair-pakket-thuis.

³⁷ Leveringsvormen Wet Langdurige Zorg, Vereniging Gehandicaptenzorg Nederland (VGN).

³⁸ Persoonsgebonden budget (PGB), Zorgkantoor DSW.

³⁹ CBRE Research 2017.

Toelichting:

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 € 1.537,80 per maand.

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.

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. 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 personen 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 (V&V) omdat 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 nauw betrokken. De Taskforce Wonen & Zorg appelleert aan deze samenwerking op lokaal niveau.⁴⁰

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.

In 2017 doorbrak het beleggingsvolume in zorgvastgoed voor het eerst de barrière van € 500 miljoen. 2019 is voor het zevende jaar op rij een recordjaar voor de zorgvastgoed beleggingsmarkt, voor het eerst is er meer dan één miljard euro geïnvesteerd. Dit komt vooral doordat ontwikkelaars en beleggers zich verder aan het verbreden en specialiseren zijn in de zorgvastgoedmarkt. Het belegd vermogen is in vrijwel alle segmenten toegenomen en het totale aantal transacties lag in 2019 25% hoger dan in 2018. Van dit totale volume bestond circa 28% uit investeringen in particuliere extramurale woonzorg, 16% uit seniorenappartementen en circa 39% uit intramuraal zorgvastgoed. De overige transacties zijn eerstelijns gezondheidscentra (9%) en tweedelijns klinieken (9%).⁴¹

⁴⁰ ABF Research: Verkenning wonen met zorg 2019-2020, december 2019.

⁴¹ CBRE - Zorgvastgoed Special H2 2019, www.cbre.nl/-/media/cbre/countrynetherlands/documents/CBRE-Zorgvastgoed-Special-NL-H2-2019.pdf.

Over heel 2019 is het beleggingsvolume circa € 1,125 miljard, een stijging van meer dan 17% ten opzichte van 2018.⁴² Steeds meer zorginstellingen verleggen de focus primair op de zorg en verkopen zorgvastgoed aan (vastgoed)beleggers.

Van het totaal geïnvesteerde beleggingsvolume is circa 29% verkocht door ontwikkelaars en ongeveer 28% door zorginstellingen. Daarnaast is ongeveer 24% van het beleggingsvolume verhandeld tussen beleggers onderling.⁴³

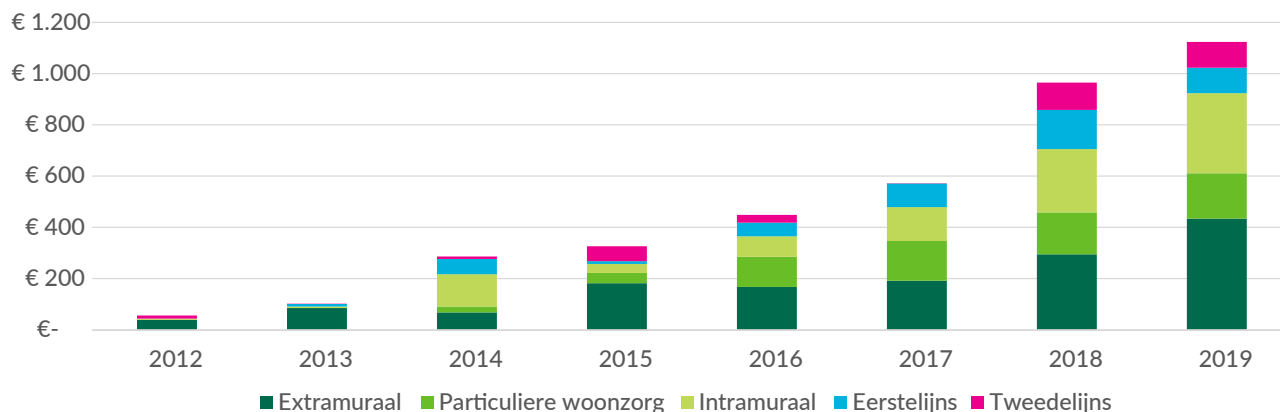
Door de stijgende belangstelling van grote groepen beleggers is te zien dat de waarderingen (en de prijzen) van prime zorgvastgoed (uitgaande van een 15-jarig huurcontract met een solvabele huurder/zorgexploitant) licht stijgen, ofwel de bruto aanvangsrendementen licht dalen, van 5,25% (2018 H2) naar 4,90% (2019 H2).⁴⁴

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 t/m 3) geen toegang geeft tot verpleeghuizen. Voor kapitaalintensieve investeringen in de vastgoedobjecten ligt samenwerking tussen zorgaanbieders en vastgoedbeleggers voor de hand. Voor beleggers is het risicoprofiel van dit type woonzorgobjecten vergelijkbaar met dat van beleggingen in andere woningsegmenten. Er wordt belegd in een woonbehoefte van specifieke bevolkingsgroepen. In het geval van woonzorg voor senioren is het de groeiende groep van senioren, al dan niet met acute en/of intensieve zorgbehoefte.

Afbeelding 8: beleggingsmarkt zorgvastgoed

BELEGGINGSVOLUME ZORGVASTGOED DOOR COMMERCIËLE VASTGOEDBELEGGER

x 1 miljoen



Bron: CBRE Research, Zorgvastgoed Special 2020

⁴² Zie noot 41.

⁴³ Zie noot 41.

⁴⁴ Zie noot 41.

6. De Objecten

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

De portefeuille bestaat uit twee nieuw te bouwen woon(zorg) locaties Hoog Dalem te Gorinchem en De Bleijenhoek te Bladel (de Objecten). Het betreft in totaal 109 (senioren/zorg) appartementen en 99 parkeerplaatsen.

Het Object Hoog Dalem te Gorinchem betreft een nieuw te bouwen woningcomplex met 84 zelfstandige seniorenappartementen met een op de begane grond gelegen parkeergarage met 84 parkeerplaatsen en een fietsenstalling voor 168 fietsen. Het Object De Bleijenhoek te Bladel betreft een voormalige kantorenlocatie die volledig zal worden herontwikkeld in een zorgwoningcomplex met 25 zelfstandige zorgappartementen en 15 parkeerplaatsen.

De verwachte totale Bruto-huurontvangsten die het Fonds na gereedkomen van beide Objecten zal realiseren bedragen € 1.611.336 (prijsspeil 2022). De beide Objecten kennen uitsluitend huurovereenkomsten met individuele particuliere huurders. Dit betreft 109 huurcontracten met de bewoners van de (senioren/zorg)appartementen die allemaal een looptijd voor onbepaalde tijd hebben met een standaard opzegtermijn van één maand.

6.1 Hoog Dalem te Gorinchem

6.1.1 Objectomschrijving

Het Object Hoog Dalem is gelegen aan Kruithoorn 10 t/m 178 in Gorinchem in de wijk Hoog Dalem, kadastraal bekend als Gemeente Gorinchem, met voorlopige aanduiding sectie P, nummer 2688. Het betreft een nieuwbouwproject van 84 zelfstandige seniorenappartementen met inpandige berging en een op de begane grond gelegen parkeergarage met 84 parkeerplaatsen en een fietsenstalling voor 168 fietsen alsmede een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte, terras en tuin.

De bouw van het Object zal starten in januari 2021 en de oplevering wordt verwacht omstreeks 1 oktober 2022. Het Object zal bestaan uit deels drie en deels vier woonlagen met elk twee en drie kamer appartementen van 77 tot 82 m² en op de eerste verdieping de gemeenschappelijke ontmoetingsruimte met terras. De appartementen zullen bestaan uit drie varianten: type A is een driekamerappartement met een gebruiksoppervlakte van 82 m², type B is een tweekamerappartement met een gebruiksoppervlakte van 79 m² en type C is een tweekamerappartement met een gebruiksoppervlakte van 77 m². De bewoners van de appartementen kunnen optioneel gebruikmaken van een Service- en Zorgabonnement, 24-uurs zorgalarmeringssysteem en een huismeester. Nagenoeg alle appartementen zijn

voorzien van een balkon of dakterras en zijn per lift te bereiken. Het gehele complex is gasloos en heeft een EPC-waarde van maximaal 0,4 dat kan worden gezien als energielabel A+++.

6.1.2 Locatie en omgeving

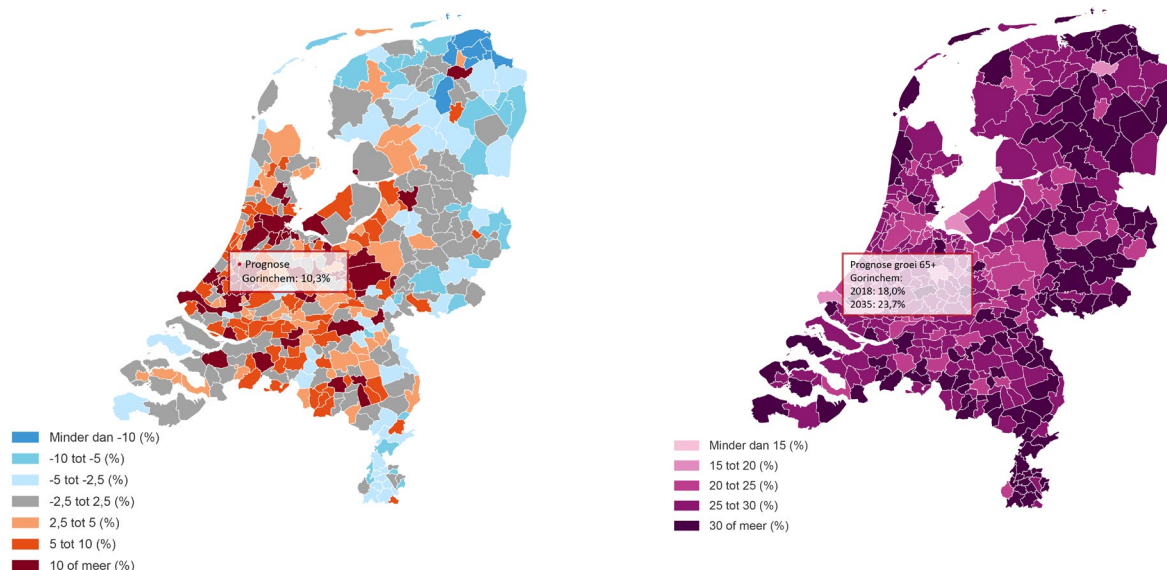
De wijk Hoog Dalem is gelegen in het oosten van Gorinchem en wordt omringd door andere welvarende wijken en buurten, zoals Laag Dalem. De wijk zelf is volop in ontwikkeling en voor een groot deel gerealiseerd. Tussen de groene landschappen en wateren is er een groot woningaanbod dat veelal binnen het hogere koopsegment valt. Naast het Object wordt in 2021 ook een eerstelijnszorgcentrum gerealiseerd.

De wijk kenmerkt zich door een ruime opzet, een groene omgeving en meer dan voldoende parkeervoorzieningen. Het appartementencomplex ligt op ongeveer 200 meter van het nieuwe winkelcentrum Hoog Dalem en naast het nieuw te bouwen eerstelijns-zorgcentrum. Het winkelcentrum heeft naast twee supermarkten een uitgebreid en gevarieerd winkelaanbod.

Het centrum van Gorinchem is uitstekend te bereiken. De reistijd met de auto is 5 minuten, op de fiets 10 minuten en met de bus 15 minuten. Hoog Dalem ligt op enkele minuten verwijderd van de autosnelweg (A15).

Gorinchem is een stad gelegen in de provincie Zuid-Holland en wordt omringd door kleinere dorpen en rivieren. Ook zijn er in de regio verschillende groene recreatiegebieden te vinden waar mooie uitstapjes gemaakt kunnen worden zoals Landschap terrein De Donken en Recreatiegebied Lingebos. Het centrum van de stad heeft twee theaters alsmede een groot scala aan winkels en eetgelegenheden. Ten oosten van het stadscentrum bevindt zich het Beatrixziekenhuis.

Afbeelding 9: groei bevolking Gorinchem 2018 – 2035



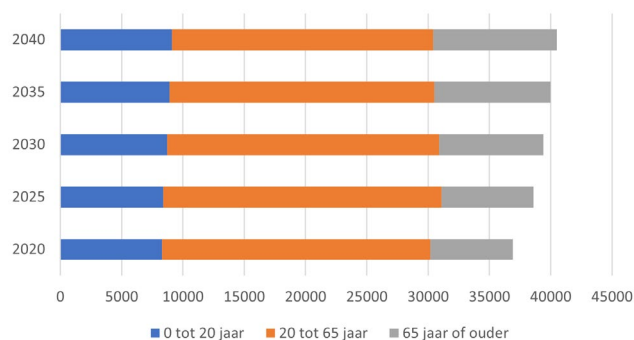
Bron: CBS 2019

6.1.3 De (zorg)woningmarkt in Gorinchem

Gorinchem heeft thans circa 36.600 inwoners en verwacht tussen 2018 en 2035 een bevolkingsgroei van 10,3%. Dit percentage ligt ruim boven de gemiddelde groei van andere gemeenten in Nederland (CBS, 2019).

Ook de groep 65-plussers groeit in Gorinchem exponentieel. Waar in 2018 nog 18% van de bevolking 65-plus was, zal dat in 2035 23,7% zijn (CBS, 2019). Omdat de groep 80-plussers binnen de groep 65-plussers toeneemt en er in Gorinchem een dubbele vergrijzing merkbaar is, zal ook de vraag naar zorgwoningen gedurende de komende jaren blijven toenemen.⁴⁵

Afbeelding 10: ontwikkeling leeftijdsopbouw en -prognose gemeente Gorinchem



Bron: CBS (Statline), Regionale prognose 2020-2050; bevolking, regio-indeling 2018

6.1.4 Koopprijs en taxatie

De totale koopprijs voor het Object bedraagt € 27.311.562 vrij op naam en ligt daarmee onder de getaxeerde waarde vrij op naam met peildatum 17 februari 2020 ad € 27.982.507. Een samenvatting van het taxatierapport is te downloaden op www.hollandimmogroup.nl/izwf5-taxatierapport-hoog-dalem.

De koopprijs voor het Object ad € 27.311.562 vrij op naam (v.o.n.), bestaat uit de koopprijs voor de huidige locatie ad € 7.302.000 en een 'turn key' aanneemsom ad € 20.009.562 (inclusief BTW). De koopprijs voor de huidige locatie dient te worden voldaan bij aanvang van het Fonds waarop de door de verkoper aan het Fonds te betalen vergoeding voor huurderving gedurende de bouwperiode ad € 1.630.000 in mindering wordt gebracht. Daarnaast is een bedrag van € 275.000 voorzien voor een extra investering in de afbouw en inrichting van de gemeenschappelijke ruimten van het Object.

Voor de bouwwerkzaamheden is een 'turn key' aanneemovereenkomst gesloten met Bouwcombinatie Hoog Dalem VOF. Dit een samenwerkingsverband tussen BAM Wonen BV (een dochtermaatschappij van de beursgenoteerde Koninklijke BAM Groep NV) te Bunnik en Heijmans Woningbouw BV (een dochtermaatschappij van de beursgenoteerde Heijmans NV) uit Rosmalen. De moedervennootschappen van deze twee bedrijven zijn beide aan de AEX genoteerd en hebben in 2019 een groepsomzet van € 7,2 miljard respectievelijk € 1,7 miljard behaald.

⁴⁵ CBS. Regionale prognose 2020-2050; bevolking, intervallen, regio-indeling 2018. 10 september 2019), opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/datas-et/84527NED/table?dl=3CF61.

6.1.5 Afbouwgarantie

Het Fonds loopt gedurende de periode vanaf start van het Fonds (naar verwachting op 22 december 2020) tot het moment van oplevering van het Object geen ontwikkelrisico aangezien de aanneemsom prijsvast is. Derhalve vindt er geen verrekening plaats van kostenverhogende omstandigheden, zoals wijzigingen in kosten van materialen, lonen of uurtarieven. Daarnaast is de afbouw gewaarborgd door Woningborg Waarborgregeling Zakelijk van Woningborg NV. Deze organisatie staat onder toezicht van De Nederlandsche Bank (DNB) en de AFM en staat ervoor garant dat in geval van faillissement van de aannemer de afbouw tegen eenzelfde aanneemsom volledig doorgang zal vinden door inschakeling van een andere aannemer. Tenslotte zal gedurende de bouwwerkzaamheden de aanneemsom in delen (bouwtermijnen) worden betaald nadat de betreffende werkzaamheden zijn afgerond.

6.1.6 Huurdervingsvergoeding

Voor het geval het Object door te late oplevering door de aannemer niet tijdig aan de huurders kan worden opgeleverd, waardoor huurderving zou kunnen ontstaan, is in de aannemingsovereenkomst overeengekomen dat de aannemer het Fonds zal compenseren voor huurderving over de periode vanaf de verwachte datum van oplevering (1 oktober 2022) tot en met de daadwerkelijke oplevering. Ditzelfde geldt voor de afbouwgarantie onder de Woningborg Waarborgregeling Zakelijk van Woningborg NV, die huurderving bij overschrijding van de opleveringsdatum dekt tot een maximum van 90 dagen.

6.1.7 Huur

Het Object zal van 1 januari 2021 tot 1 oktober 2022 worden gebouwd. Gedurende deze periode zal het verhuurtraject van de appartementen worden opgestart. Alle seniorenappartementen bevinden zich in de niet-gereguleerde huursector (maandhuur > € 737,14; prijspeil 1 juli 2020) met een gemiddelde maandhuur van circa € 1.258 inclusief parkeerplaats (prijspeil 1 oktober 2022). De verwachte bruto-aanvangshuur van de appartementen bedraagt € 1.267.836 inclusief parkeerplaatsen op jaarbasis.

Jaarlijks zal de huurprijs per appartement worden geïndexeerd. Aangezien alle appartementen zich in de niet-gereguleerde huurwoningsector bevinden, zijn de verhuurder en huurder vrij in het bepalen van de hoogte van de jaarlijkse huurindexering. Voor de berekening van het Exploitatierendement van het Fonds is de gemiddelde over de gehele looptijd van het Fonds geprognosticeerde huurstijging gelijk aan het geprognosticeerde consumentenprijsindexcijfer (CPI) van gemiddeld 2,0% per jaar.

6.2 De Bleijenhoek te Bladel

6.2.1 Objectomschrijving

Het Object is gelegen aan de Europalaan/Bleijenhoek te Bladel, kadastraal bekend als gemeente Bladel sectie H, perceelnummer 2683 A, in het centrum van Bladel. Het Object betreft een voormalige kantoorlocatie die in de periode vanaf 1 januari 2021 tot 1 april 2022 volledig zal worden herontwikkeld tot een woonzorglocatie met 25 individueel te verhuren zelfstandige zorgappartementen met inpandige bergingen variërend van circa 48 tot 56 m² en een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte. Rondom het complex ligt een grote gemeenschappelijke buitenruimte die wordt ingericht als terras en tuin voorzien van wandelpaden alsmede een parkeerterrein met 13 gewone parkeerplaatsen, 2 mindervalide plaatsen en een fietsenstalling/berging.

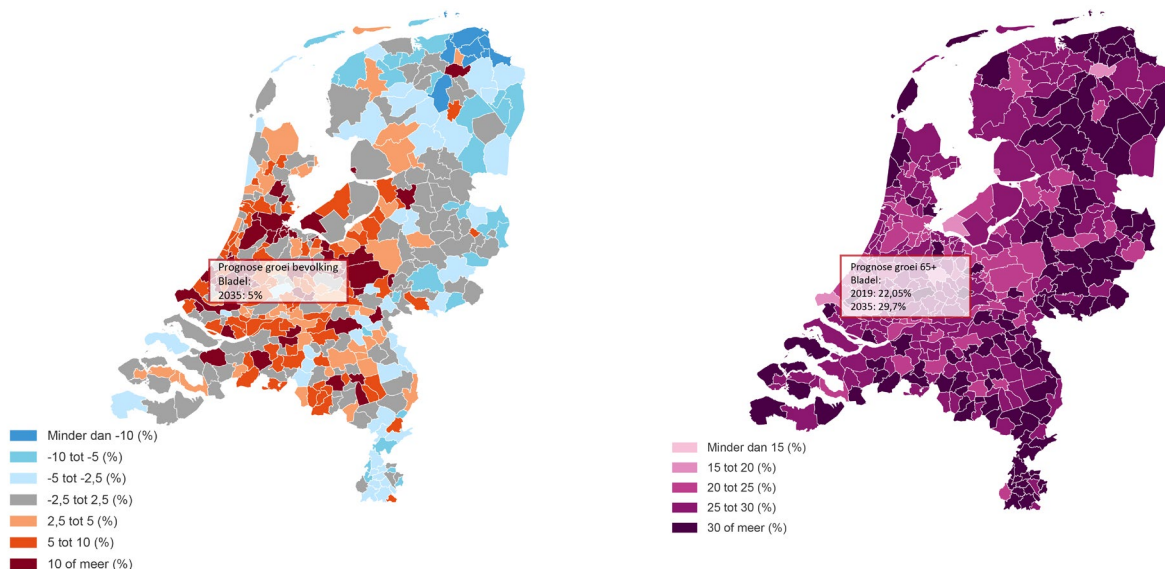
De zelfstandige zorgappartementen zijn geschikt voor senioren met een grotere zorgbehoefte (ZZP 4 en hoger) en zullen voorzien zijn van een woon- en slaapkamer, keuken en een eigen badkamer inclusief toilet. Daarnaast worden er faciliteiten als een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte met leefkeuken en woonkamer gerealiseerd. Het gehele complex is gasloos en heeft een EPC-waarde van maximaal 0,4 dat kan worden gezien als energielabel A+++.

6.2.2 Locatie en omgeving

Het Object is gelegen in het centrum van Bladel met diverse winkelvoorzieningen alsmede een apotheek en huisarts op circa 300 meter afstand. De locatie is goed bereikbaar per openbaar vervoer.

Gemeente Bladel is gelegen ten zuidwesten van Eindhoven en beschikt over een veelheid van voorzieningen, zoals een winkel- en horecagebied, twee grote supermarkten, een theater en zorgcentra.

Afbeelding 11: groei bevolking Bladel 2018 – 2035



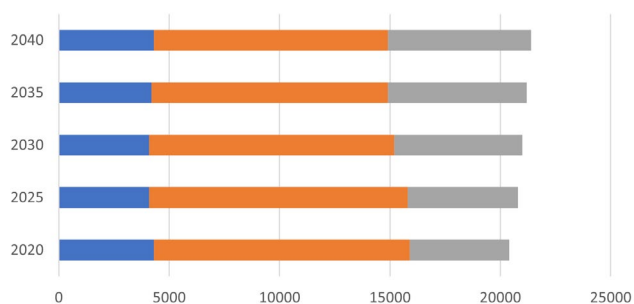
Bron: CBS 2019

6.2.3 De (zorg)woningmarkt in Bladel

In Bladel wordt tussen 2018 en 2035 een bevolkingsgroei verwacht van 5%. Dit staat gelijk aan 21.400 personen in 2035 (zie afbeelding 11).⁴⁶

In 2019 bestond de gemeente Bladel uit 20.175 inwoners waarvan 22,05% ouder was dan 65 jaar.⁴⁷ Naar verwachting zal het aantal 65-plussers oplopen van 4.500 tot 6.300 personen in 2035, zijnde 29,7% in 2035.⁴⁸

Afbeelding 12: ontwikkeling leeftijdsopbouw en -prognose gemeente Bladel



Bron: CBS (Statline), Regionale prognose 2020-2050; bevolking, regioindeling 2018

6.2.4 Koopprijs en taxatie

De totale koopprijs voor het Object bedraagt € 6.058.650 vrij op naam (v.o.n.) en ligt daarmee onder de getaxeerde waarde vrij op naam met peildatum 26 augustus 2020 ad € 6.813.404. Een samenvatting van het taxatierapport is te downloaden op www.hollandimmogroup.nl/izwf5-taxatierapport-de-bleijenhoek.

De koopprijs voor het Object ad € 6.058.650 v.o.n. bestaat uit de koopprijs voor de huidige locatie ad € 1.980.000 en een 'turn key' aanneemsom ad € 4.078.650 (inclusief BTW). De koopprijs voor de huidige locatie dient te worden voldaan bij aanvang van het Fonds waarop de door de verkoper aan het Fonds te betalen vergoeding voor huurderiving gedurende de bouwfase ad € 168.505 in mindering wordt gebracht. Daarnaast is een bedrag van € 200.000 voorzien voor een extra investering in de afbouw en inrichting van de gemeenschappelijke ruimten van het Object.

Voor de bouwwerkzaamheden wordt een 'turn key' aanneemovereenkomst gesloten met Aannemingsbedrijf van der Burgt BV, een (familie)bouwbedrijf, opgericht in 1984 en sindsdien gevestigd in Deurne dat zich toelegt op het ontwikkelen, aannemen en uitvoeren van bouwprojecten in Zuidoost Brabant voor zowel particulieren als bedrijfsleven, overheid, zorginstellingen en woningcorporaties. Aannemingsbedrijf van der Burgt BV realiseerde in 2019 met

⁴⁶ CBS: Regionale prognose 2020-2035; bevolking, intervallen, regio-indeling 2018: <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/84527NED/table?dl=3CF30&ts=1598280576579>

⁴⁷ (CBS. Regionale kerncijfers Nederland. 17 juni 2020) opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/70072ned/table?dl=3CF26.

⁴⁸ Zie noot 46.

90 vaste medewerkers in dienst een netto jaaromzet van € 52 miljoen en heeft een solvabiliteitsratio van 48%.

6.2.5 Afbouwgarantie

Het Fonds loopt gedurende de periode vanaf start van het Fonds (naar verwachting op 22 december 2020) tot het moment van oplevering van het Object geen ontwikkelrisico aangezien de aanneemsom prijsvast is. Derhalve vindt er geen verrekening plaats van kostenverhogende omstandigheden, zoals wijzigingen in kosten van materialen, lonen of uurtarieven. Daarnaast zijn de afbouwwerkzaamheden alsmede eventuele herstelwerkzaamheden na oplevering gewaarborgd door Woningborg Waarborgregeling Zakelijk van Woningborg NV. Deze organisatie staat onder toezicht van De Nederlandsche Bank (DNB) en de Autoriteit Financiële Markten (AFM) en staat ervoor garant dat in geval van faillissement van de aannemer de afbouw volledig doorgang zal vinden tegen eenzelfde aanneemsom door inschakeling van een andere aannemer. Tenslotte zal gedurende de bouwwerkzaamheden de aanneemsom in delen (bouwtermijnen) worden betaald nadat de betreffende werkzaamheden zijn afgerond.

6.2.6 Huurdervingsvergoeding

Voor het geval het Object door te late oplevering door de aannemer niet tijdig aan de huurders kan worden opgeleverd, waardoor huurderving zou kunnen ontstaan, is in de aannemingsovereenkomst overeengekomen dat de aannemer het Fonds zal compenseren voor huurderving over de periode vanaf de verwachte datum van oplevering (1 april 2022) tot en met de daadwerkelijke oplevering. Ditzelfde geldt voor de afbouwgarantie onder de Woningborg Waarborgregeling Zakelijk van Woningborg NV, die huurderving bij overschrijding van de opleveringsdatum dekt tot een maximum van 90 dagen.

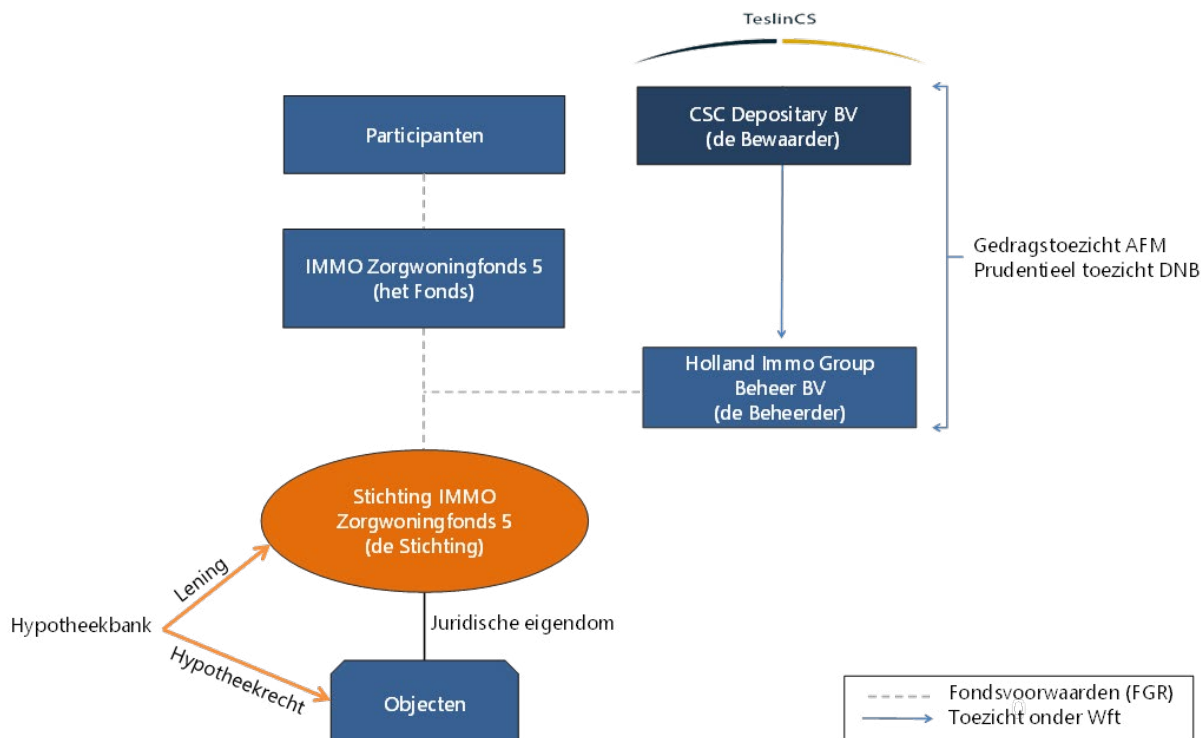
6.2.7 Huur

Het Object zal van 1 januari 2021 tot 1 april 2022 worden gebouwd. Gedurende deze periode zal het verhuurtraject worden opgestart. Alle zorgappartementen bevinden zich in de niet-gereguleerde huursector (maandhuur > € 737,14; prijspeil 1 juli 2020) met een gemiddelde maandhuur van € 1.145 (prijspeil 2022). De verwachte bruto-aanvangshuur van de appartementen bedraagt € 343.500 op jaarbasis. De bij het Object aanwezige parkeerplaatsen zullen ter beschikking worden gesteld aan bezoekers en verzorgend personeel.

Jaarlijks zal de huurprijs per appartement worden geïndexeerd. Aangezien alle appartementen zich in de niet-gereguleerde huurwoningsector bevinden, zijn de verhuurder en huurder vrij in het bepalen van de hoogte van de jaarlijkse huurindexering. Voor de berekening van het Exploitatierendement van het Fonds is de gemiddelde over de gehele looptijd van het Fonds geprognosticeerde huurstijging gelijk aan het geprognosticeerde consumentenprijsindexcijfer (CPI) van gemiddeld 2,0% per jaar.

7. Juridische structuur

Afbeelding 13: 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 5) 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 5493003ONA1QRLSVXL12.

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 (onder meer) de hypothecaire lening waarmee de Objecten voor een deel worden gefinancierd (namens de Stichting) bij aanvang van het Fonds aangaan, huurovereenkomsten ter zake van de bij aanvang van het Fonds te verwerven Objecten (namens de Stichting) aangaan, zorgdragen voor de financiële rapportages en het verzorgen van de administratie van het Fonds, bijeenroepen en voorzitten van de (Algemene) Vergadering van Participanten, verlenen van de opdracht aan een accountant om de jaarrekening van het Fonds te onderzoeken en periodiek informeren van en contacten onderhouden met de Participanten, de Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank NV.

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

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

7.3.2 Beheerder

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

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

- Parking Fund Nederland II (aangegaan op 1 oktober 2013);
- Winkelfonds Duitsland 8 NV (opgericht op 22 januari 2014);
- Parking Fund Nederland III (aangegaan op 2 juni 2014);
- Winkelfonds Duitsland 9 NV (opgericht op 18 juli 2014);
- Winkelfonds Duitsland 10 (aangegaan op 29 januari 2015);
- Winkelfonds Duitsland 11 (aangegaan op 16 juli 2015);

- Parking Fund Nederland IV (aangegaan op 22 oktober 2015);
- Winkelfonds Duitsland 12 (aangegaan op 29 februari 2016);
- Parking Fund Nederland V (aangegaan op 27 juni 2016);
- Residential Fund De Lodewijk (aangegaan op 23 februari 2017);
- Winkelfonds Duitsland 14 (aangegaan op 19 april 2017);
- IMMO 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 Huurwoningfondsen 2 (aangegaan op 6 april 2020);
- IMMO Zorgwoningfondsen 4 (aangegaan op 30 juni 2020);
- IMMO Huurwoningfondsen 3 (aangegaan op 29 oktober 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 2017 tot en met 2019 is geen dividend uitgekeerd. Er zijn geen personen die geen lid zijn van de bestuurs-, leidinggevende of toezichhoudende organen van de Beheerder en die rechtstreeks of middellijk een belang in de Beheerder bezitten dat krachtens Nederlands recht zou moeten worden aangemeld. De Beheerder valt niet onder de reikwijdte van de Nederlandse corporate governance code en past de corporate governance code niet toe. Er zijn tussen de leden van de bestuurs-, leidinggevende en toezichhoudende organen enerzijds en de Beheerder anderzijds geen arbeidsovereenkomsten die voorzien in uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband die ten laste van het vermogen van de Beheerder zouden komen.

7.3.3 Bestuur van de Beheerder

Het bestuur van de Beheerder wordt gevormd door de heren mr. M. Kühl (sinds 2003) en mr. T. Kühl (sinds 2002). De heren Kühl zijn beiden tevens indirect, via M. Kühl Management BV respectievelijk T. Kühl Management BV, directeur van de Initiatiefnemer (Holland Immo Group BV), de enig aandeelhouder van de Beheerder. De heren M. Kühl en T. Kühl zijn broers.

Met betrekking tot de heren M. Kühl en T. Kühl zijn geen nadere bijzonderheden bekend te maken omtrent faillissementen, surséances, liquidaties of vennootschappen waarbij zij in de

voorgaande vijf jaar betrokken waren als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen of van de bedrijfsleiding, en evenmin omtrent veroordelingen in verband met fraudemisdrijven in de voorgaande vijf jaar of omtrent door wettelijke of toezichthoudende autoriteiten (met inbegrip van erkende beroepsorganisaties) officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties waarbij zij betrokken zijn geweest. Voorts zijn zij in de afgelopen vijf jaar niet door een rechterlijke instantie onbekwaam verklaard om te handelen als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van een uitgevende instelling of in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een uitgevende instelling. Ook met betrekking tot de Beheerder en het Fonds zijn geen nadere bijzonderheden bekend te maken als hiervoor bedoeld.

7.3.4 Vergoeding Beheerder

Voor het administratief en commercieel beheer van het Fonds ontvangt de Beheerder jaarlijks een variabele vergoeding van 2,4% (inclusief BTW) van de Bruto-huurontvangsten. Daarnaast ontvangt de Beheerder voor het algemene beheer van het Fonds € 2.000 per jaar (prijsspeil 1 januari 2020), zijnde circa 0,1% van de Bruto-huurontvangsten. Deze vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer (CPI).

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

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

7.4 De Stichting

Stichting IMMO Zorgwoningfonds 5 (de Stichting) is opgericht als een stichting naar Nederlands recht met statutaire zetel te Eindhoven. De akte van oprichting is notarieel verleden door notaris mr. M.W. van der Zanden van Taylor Wessing te Eindhoven.

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

Tot de taken van de Stichting behoren (onder meer) het openen

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

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

7.4.1 Bestuur van de Stichting

Het bestuur van de Stichting bestaat uit de heer drs. R.M. Weisz RA en mr. M.H.F. van Buuren. De leden van het bestuur van de Stichting worden benoemd en ontslagen door de Beheerder.

7.4.2 Vergoeding Stichting

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

7.5 De Bewaarder

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

In het kader van de bewaring door de Bewaarder zijn de Beheerder en het Fonds, mede ten behoeve van de Participanten, een overeenkomst van bewaring met de Bewaarder aangegaan. De Bewaarder is geen partij bij de Fondsvoorwaarden. Indien de overeenkomst van bewaring met de Bewaarder gedurende de looptijd van het Fonds wordt beëindigd, draagt de Beheerder zorg voor de zo spoedig mogelijke aanstelling van een nieuwe bewaarder. De overeenkomst van bewaring voorziet 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) met opzet of door nalatigheid niet naar behoren nakomt, ook indien de Bewaarder de bewaring geheel of gedeeltelijk aan een derde heeft toevertrouwd. De overeenkomst van bewaarneming wordt beheerst door Nederlands recht en geschillen ter zake worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Amsterdam.

De Beheerder en de Bewaarder zijn juridisch onafhankelijk van elkaar.

7.5.2 Vergoeding voor de Bewaarder

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

7.6 Vertegenwoordiging

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

7.7 Fonds

IMMO Zorgwoningfonds 5 wordt aangegaan als een fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht met zetel te Eindhoven. Het doel van het Fonds is het verkrijgen van voordelen voor de Participanten door het collectief beleggen van gelden in de Objecten (artikel 3 van de Fondsvoorwaarden, bijlage I).

Het Fonds is een closed-end beleggingsfonds in de zin van de Wft en zal op of rond 22 december 2020 voor onbepaalde tijd worden aangegaan. De uitgifte van de Participaties vindt plaats bij het aangaan van het Fonds. Het Fonds zal 3.872 Participaties uitgeven van € 5.000 elk (exclusief Emissiekosten). Participaties luiden op naam. Er worden geen participatiebewijzen uitgegeven. Alle Participaties hebben dezelfde rechten.

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

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

Over de periode van de afgelopen twaalf maanden is er 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 regels 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: NL0015562364) 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 handelbaar recht). Uitgifte van de met dit Prospectus aangeboden Participaties vindt plaats naar Nederlands recht bij aanvang van het Fonds, 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

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

De intrinsieke waarde van een Participatie wordt berekend - in euro - door de zichtbare intrinsieke waarde, zoals deze blijkt uit de jaarrekening van het Fonds, te delen door het aantal uitstaande Participaties. Hierbij worden alle bezittingen en schulden op reële waarde gewaardeerd. De Objecten worden in dit verband gewaardeerd op de actuele waarde (na herwaardering). De Objecten worden bij aankoop gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Per balansdatum zullen de Objecten worden gewaardeerd tegen reële (actuele) waarde. Deze reële waarde is gebaseerd op de jaarlijks uit te laten voeren waardering door een onafhankelijke taxateur. 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 aankoop- en bijkomende kosten zoals beschreven in hoofdstuk 8 van het Prospectus, met uitzondering van de overdrachtsbelasting en de taxatiekosten, worden op de balans geactiveerd en in vijf jaar afgeschreven ten laste van het resultaat. De geactiveerde financieringskosten worden afgeschreven gedurende de looptijd van de hypothecaire lening.

7.8.2 Overdracht van Participaties

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

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

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

Een verzoek tot inkoop van Participaties moet bij de Beheerder schriftelijk worden ingediend. Het verzoek tot inkoop kan om welke reden dan ook, ook zonder opgave van redenen, geheel of gedeeltelijk worden geweigerd. Bij een gedeeltelijke weigering van het verzoek kan de Participant het verzoek tot inkoop geheel of gedeeltelijk intrekken.

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

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

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

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

7.8.3 Bezwaren van Participaties met een beperkt recht

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

7.9 Register van Participanten

De Beheerder houdt een register aan waarin de namen en

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

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

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

7.10 (Algemene) Vergadering van Participanten - besluitvorming buiten vergadering

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

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

evenmin geldige besluiten worden genomen tenzij, wederom, die besluiten met algemene stemmen worden aangenomen in een (Algemene) Vergadering van Participanten waarin alle uitstaande Participaties vertegenwoordigd zijn.

De Participanten, de Stichting en de Bewaarder worden door de Beheerder uitgenodigd voor de (Algemene) Vergadering van Participanten. Daarnaast zal de oproeping worden gepubliceerd op de website van de Beheerder (www.hollandimmogroup.nl). In de uitnodiging is aangegeven op welke tijd en plaats de (Algemene) Vergadering van Participanten wordt gehouden, alsook de te behandelen onderwerpen. De (Algemene) Vergadering van Participanten wordt gehouden in de gemeente waar het Fonds kantoor houdt of elders als door de Beheerder is bepaald en is medegedeeld in de uitnodiging.

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

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

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

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

- verkoop en levering van de Objecten;

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

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

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

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

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

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

In het geval dat een voorstel wordt gedaan tot het wijzigen van de Fondsvoorwaarden zal het voorstel met een toelichting daarop worden meegestuurd met de oproepingsbrief aan de Participanten voor de Vergadering van Participanten en

worden gepubliceerd op de website van de Beheerder. Ook elk aangenomen besluit tot wijziging wordt tezamen met een toelichting daarop op de website van de Beheerder geplaatst. Indien door een wijziging als hiervoor bedoeld rechten of zekerheden van de Participanten worden verminderd of lasten aan hen opgelegd of het beleggingsbeleid gewijzigd wordt, dan wordt die wijziging niet eerder van kracht dan na verloop van één maand nadat de Participanten op de hiervoor beschreven wijze zijn geïnformeerd over die wijziging. Binnen deze periode van één maand kunnen de Participanten onder de voorwaarden als opgenomen in het Prospectus - inclusief de beperkingen daarin - uittreden. Voor de beperkingen die gelden voor het uittreden wordt verwezen naar hoofdstuk 7.8.2 ('Overdracht van Participaties').

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

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

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

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

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

7.11 Resultaatbestemming

Vanaf de datum waarop het Fonds is aangegaan, komt het resultaat van het Fonds (na aftrek van de vergoedingen voor de Beheerder, de Stichting en de Bewaarder) ten goede aan,

dan wel ten laste van, de Participanten naar evenredigheid van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties, met dien verstande dat een Participant niet kan worden gedwongen meer bij te dragen aan de verliezen, schulden en kosten van het Fonds dan het bedrag dat voor de Participaties is betaald door de desbetreffende Participant.

Het positieve resultaat dat met het Fonds in enig boekjaar wordt behaald, indien van toepassing verminderd met de aflossing op de hypothecaire lening en vermeerderd of verminderd met onttrekkingen respectievelijk toevoegingen aan de liquiditeitsreserve van het Fonds, wordt uitgekeerd aan de Participanten. Het Fonds streeft ernaar per kwartaal tot uitkering van dit resultaat over te gaan, telkens binnen vier weken na afloop van elk kalenderkwartaal. De Beheerder is bevoegd te besluiten (een gedeelte van) het positieve resultaat over enig boekjaar niet uit te keren aan de Participanten en toe te voegen aan de liquiditeitsreserve van het Fonds, als naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder een uitkering kan leiden tot een zodanige solvabiliteit of liquiditeit dat het voortbestaan van het Fonds in gevaar kan komen. Indien een deel van het positieve resultaat wordt toegevoegd aan de liquiditeitsreserve, kan dat tot gevolg hebben dat het Fonds niet in staat is het geprognosticeerde Direct Rendement van 5,1% per jaar volledig uit te keren.

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

7.12 Beëindiging en vereffening van het Fonds

Indien de Vergadering van Participanten het door de Beheerder voorgenomen besluit tot verkoop en vervreemding van 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 16 november 2020 goedgekeurd door de AFM, als bevoegde autoriteit overeenkomstig Verordening (EU) 2017/1129. De AFM keurt een prospectus alleen goed wanneer is voldaan aan de in bedoelde verordening neergelegde normen inzake volledigheid, begrijpelijkheid en consistentie. Goedkeuring van het Prospectus mag niet worden beschouwd als een goedkeuring van het Fonds of de Participaties waarop het Prospectus betrekking heeft en de belegger moet zelf beoordelen of beleggen in de Participaties van het Fonds passend is. **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.**

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

7.14 Potentiële belangenconflicten

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

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

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

7.15 Billijke behandeling van de Participanten

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

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

7.16 Klachten

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

7.17 Documentatie

Tijdens de geldigheidsduur van dit Prospectus is voor eenieder - en nadien voor de Participanten - na afspraak en ten kantore van de Beheerder, inzage mogelijk van:

- de actuele (concept) Fondsvoorwaarden van het Fonds (tevens via www.hollandimmogroup.nl/izwf5); 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 over de periode 2017 tot en met 2019, de niet-gecontroleerde kasstroomoverzichten over dezelfde periode en de niet-gecontroleerde halfjaarrekening over de eerste helft van 2019 van de Beheerder zijn via verwijzing opgenomen in het Prospectus.

In de controleverklaring van de onafhankelijke accountant op de jaarrekening over 2019 van de Beheerder is de volgende paragraaf ter benadrukking van de impact van COVID-19 opgenomen:

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

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

- gecontroleerde jaarrekening over 2017 van de Beheerder: www.hollandimmogroup.nl/hig-beheer-jaarverslag-2017
- niet-gecontroleerd kasstroomoverzicht over 2017 van de Beheerder: www.hollandimmogroup.nl/kasstroomoverzicht-jaarverslag-2017
- gecontroleerde jaarrekening over 2018 van de Beheerder: www.hollandimmogroup.nl/hig-beheer-jaarverslag-2018
- niet-gecontroleerd kasstroomoverzicht over 2018 van de Beheerder: www.hollandimmogroup.nl/kasstroomoverzicht-jaarverslag-2018
- gecontroleerde jaarrekening over 2019 van de Beheerder: www.hollandimmogroup.nl/hig-beheer-jaarverslag-2019

- niet-gecontroleerde halfjaarrekening over de eerste helft 2020 van de Beheerder: www.hollandimmogroup.nl/hig-beheer-halfjaarcijfers-2020
- taxatierapport met betrekking tot Hoog Dalem: www.hollandimmogroup.nl/izwf5-taxatierapport-hoog-dalem
- taxatierapport met betrekking tot De Bleijendoek: www.hollandimmogroup.nl/izwf5-taxatierapport-de-bleijendoek
- inschrijfformulier voor deelname aan het Fonds: www.hollandimmogroup.nl/inschrijfformulier-immo-zorgwoningfonds-5

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.

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

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

8. Investeringsstructuur

8.1 Algemeen

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

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

8.2 Inleg Participanten

In het kader van de onderhavige emissie bedraagt het door de Participanten bijeen te brengen kapitaal (inleg van de Participanten) € 19.360.000 (exclusief Emissiekosten). De Emissiekosten over het bedrag van de deelname dienen door de Participanten te worden voldaan bovenop het bedrag van de deelname. De gerechtigde tot de Emissiekosten is de Initiatiefnemer of, indien van toepassing, de financiële intermediair via welke de deelname tot stand komt. De Emissiekosten zijn een vergoeding voor het bijeenbrengen van het benodigde kapitaal en worden niet meegenomen in de berekening van het verwachte rendement voor de Participanten.

Afbeelding 14: fondsinvestering

fondsinvestering		
aankoopkosten:		
koopprijs vastgoed v.o.n.	33.370.212	
extra investering	475.000	
totale investering v.o.n.		33.845.212
financieringskosten:		
- financieringskosten en voorziening huuringroei	615.030	
- notaris hypothecaire lening	7.000	
totale financieringskosten		622.030
bijkomende kosten:		
- bouwbegeleiding	110.000	
- taxatiekosten en due diligence onderzoek	56.516	
- structureringsvergoeding	1.438.422	
- marketingkosten	191.131	
- selectie- en acquisitiekosten	507.678	
- eerste verhuurkosten	43.600	
- oprichtingskosten	10.000	
- niet-aftekbare BTW	501.369	
totale bijkomende kosten		2.858.716
liquiditeitsreserve		329.042
totale fondsinvestering		37.655.000
hypothecaire lening		18.295.000
inleg Participanten		19.360.000
totale funding		37.655.000

Alle bedragen luiden in €.

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

Afbeelding 15: financieringscondities

financieringscondities	
kredietgever	ABN AMRO Bank
hoofdsom hypothecaire lening	€ 18.295.000
looptijd hypothecaire lening ¹	7 jaar en 9 maanden
lening als % investeringsvolume	48,6%
karakter hypothecaire lening	non-recourse
hypothecaire zekerheid	1e recht van hypotheek
afsluitprovisie (0,75%)	€ 137.213
rentefixatieprovisie	€ 282.942
renterisico ²	gefixeerde 8 jaars rente
rekenrente jaar 1 t/m jaar 7 en 9 maanden ³	2,02%
rekenrente vanaf jaar 7 en 9 maanden t/m jaar 10	3,00%
aflossing per jaar	n.v.t.
debt service coverage ratio (DSCR) ⁴	minimaal 3,0
tussentijdse jaarlijkse LTV-test ⁵	maximaal 60%

¹ Na de eerste 7 jaar en 9 maanden zal de financiering naar verwachting aansluitend worden verlengd met een periode van 2 jaar en 3 maanden.

² Het renterisico is afgedekt middels een vaste rente gedurende de gehele looptijd van de lening.

³ Tot en met 30 juni 2022 bedraagt de rekenrente 1,31%.

⁴ Bruto-huurontvangsten verminderd met de Exploitatie- en Fondskosten t.o.v. rente en aflossing.

⁵ Restant hoofdsom van de hypothecaire lening t.o.v. de marktwaarde k.k. ("loan to value" LTV). Huidige LTV is 53,7%. Indien de LTV 57,5% of meer bedraagt, dient € 114.343,75 per kwartaal te worden afgelost, net zo lang totdat de LTV kleiner is dan 57,5%.

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

8.3 Hypothecaire lening

Naast de inleg van de Participanten worden de Objecten gefinancierd met een hypothecaire lening. Deze hypothecaire lening zal worden verstrekt door ABN AMRO Bank, waarbij het recht van hypotheek zal worden verstrekt ten gunste van deze bank.

Bij aanvang van het Fonds zal de Stichting, voor rekening en risico van het Fonds, een hypothecaire lening aangaan van € 18.295.000. De bank kan zich uitsluitend verhalen op de Objecten en de (aan de bank verpande) Bruto-huurontvangsten uit de Objecten ("non-recourse" karakter van de lening).

De hypothecaire lening wordt voor een looptijd van zeven jaar en negen maanden verstrekt en wordt afgesloten op basis

van een vaste rente. Deze vaste rente is reeds vastgelegd en bedraagt 1,31% per jaar tot en met 30 juni 2022 en 2,02% per jaar vanaf 1 juli 2022 tot en met 30 september 2028. In de berekening van de geprognoseerde rendementen is voor de hypothecaire lening voor de daaropvolgende twee jaar en drie maanden een rentetarif van 3,0% per jaar gehanteerd (inclusief kredietopslag). De daadwerkelijke rente (ná afloop van de eerste zeven jaar en negen maanden) kan afwijken van het rentetarif waarmee in de prognoses rekening is gehouden.

Volgens de taxatie (k.k.) van de Objecten bedraagt de huidige LTV 53,7%. Het Object Hoog Dalem is getaxeerd op € 27.705.000 (k.k.), zie het taxatierapport dat via verwijzing onderdeel vormt van het Prospectus (zie hoofdstuk 7.17 voor de vindplaats). Het Object De Bleijenhoek is getaxeerd op € 6.370.000 (k.k.), zie het taxatierapport dat via verwijzing onderdeel vormt van het Prospectus (zie hoofdstuk 7.17 voor de vindplaats). Op basis van de rendementsprognoses (zie afbeelding 17 in hoofdstuk 9.2) zal de Debt Service Coverage Ratio gedurende de beoogde looptijd van de lening van zeven jaar en negen maanden niet minder dan 3,8 bedragen en daarmee boven het door de hypothecair financier vereiste minimum van 3,0 blijven.

Naast deze hypothecaire lening zullen gedurende de looptijd in beginsel geen (additionele) leningen worden aangegaan ten behoeve van de Objecten. De Beheerder kan evenwel de hypothecaire lening herfinancieren, bij het eindigen van de looptijd van de hypothecaire lening na zeven jaar en negen maanden of indien het belang van de Participanten is gediend bij het vroegtijdig beëindigen van de bestaande financiering en het aangaan van een nieuwe hypothecaire lening. Eventuele kosten voor herfinanciering, zoals mogelijke afsluitprovisie, kosten voor taxatie, notariskosten en kosten voor een eventuele renteswap om de rente vast te leggen, komen ten laste van het Exploitatieresultaat en daarmee ten laste van het Direct Rendement. Het uitgangspunt is dat bij het eindigen van de looptijd van de hypothecaire lening voor zeven jaar en negen maanden deze lening bij dezelfde hypothecair financier wordt verlengd voor een periode van twee jaar en drie maanden, waardoor naar verwachting geen afsluitprovisie, kosten voor taxatie, notariskosten of kosten voor een eventuele renteswap verschuldigd zullen worden.

De looptijd van de hypothecaire lening is zeven jaar en negen maanden. Als de Objecten na zeven jaar en negen maanden niet zijn verkocht, dient een nieuwe hypothecaire lening te worden aangegaan. Er is een risico dat een nieuwe hypothecaire lening niet kan worden aangegaan of alleen kan worden aangegaan tegen ongunstige voorwaarden. Als geen nieuwe hypothecaire lening kan worden aangegaan, zullen de Objecten gedwongen moeten worden verkocht wat waarschijnlijk zal leiden tot een lagere verkoopopbrengst. Een hypothecaire lening tegen ongunstige voorwaarden zal ook ten koste gaan van het rendement van het Fonds en de Participanten, bijvoorbeeld als de rente hoger is of tussentijds moet worden afgelost op de lening. Als de LTV (loan to value) of de debt service cover ratio die met de bank zijn overeengekomen worden geschonden, kan dat voor het rendement van het Fonds nadelige gevolgen hebben omdat dan aflossingen op de hypothecaire lening moeten plaatsvinden wat ten koste gaat van de uitkeringen aan de Participanten, een hogere rente kan gaan gelden of zelfs de lening ineens moet worden afgelost. Als na zeven jaar en negen maanden een nieuwe hypothecaire lening wordt afgesloten en de rente is op dat moment hoger dan in de prognose is voorzien (3,0%), zal het rendement vanaf dat moment waarschijnlijk lager zijn dan geprognosticeerd.

Voor zover de noodzaak zou ontstaan dat het Fonds een of meer aanvullende leningen 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 aankoop-, financierings- en bijkomende kosten

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

8.4.1 Algemeen

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

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

Voor de verwerving van de Objecten is met de verkopers een koopprijs vrij op naam (v.o.n.) overeengekomen. Dat betekent dat de kosten van het notarieel transport en de overdrachtsbelasting niet voor rekening van het Fonds komen.

8.4.2 Toelichting op de koopprijs v.o.n.

De koopprijs voor de Objecten bedraagt € 33.370.212 vrij op naam (v.o.n.), bestaande uit een koopprijs vrij op naam voor het Object Hoog Dalem van € 27.311.562 en een koopprijs vrij op naam voor het Object De Bleijenhoek van € 6.058.650 te vermeerderen met een extra investering ten behoeve van de inrichting van de algemene ruimten van € 275.000 (inclusief BTW) voor het Object Hoog Dalem en van € 200.000 (inclusief BTW) voor het Object De Bleijenhoek. Bij het berekenen van de diverse verkoopscenario's is met deze extra investeringen rekening gehouden, zodat het Indirecte Rendement deze extra investeringen omvat.

De koopprijs voor het Object Hoog Dalem ad € 27.311.562 bestaat uit de koopprijs voor het bouwperceel ad € 7.302.000 en een 'turn key' aanneemsom van € 20.009.562 (inclusief BTW). De koopprijs voor het Object De Bleijenhoek ad € 6.058.650 bestaat uit de koopprijs van € 1.980.000 v.o.n. en een 'turn key' aanneemsom ad € 4.078.650 (inclusief BTW).

8.4.3 Financieringskosten en voorziening huuringroei

Deze kosten bedragen in totaal € 622.030 en bestaan uit de afsluitprovisie ad € 137.213 (0,75% van de hoofdsom), de rentefixatieprovisie ad € 54.885 om de rente voorafgaande aan het opnemen van de hypothecaire lening vast te zetten (0,1% van de hoofdsom per maand over de periode van 1 oktober 2020 tot 22 december 2020) alsmede de rentefixatieprovisie ad € 228.057 voor het ter beschikking houden van het niet-opgenomen deel van de hypothecaire lening tijdens de bouwfase (0,1% per maand over de periode 22 december 2020 tot 1 oktober 2022). Deze beide rentefixatieprovisies zijn verschuldigd aan ABN AMRO Bank. Verder is voor het Object De Bleijendoek rekening gehouden met een voorziening ad € 171.750 (50% van de verwachte jaarlijkse huurstream uit dit Object) voor gefaseerde inhuizing van bewoners met een hogere zorgindicatie. Daarnaast dient het Fonds de kosten van de door ABN AMRO Bank in te schakelen bouwbegeleiding aan de bank te vergoeden, welke worden begroot op € 23.125 (te vermeerderen met BTW). De juridische- en notariële kosten van de hypotheekakte zijn begroot op € 7.000 (te vermeerderen met BTW) en zijn gebaseerd op een offerte van de notaris.

8.4.4 Bouwbegeleiding

De kosten van bouwbegeleiding betreffen de door de Initiatiefnemer uitgevoerde en nog uit te voeren begeleiding van de (af)bouw van de Objecten tot en met de oplevering van de Objecten, begroot op € 110.000 (te vermeerderen met BTW). Hierin zijn mede begrepen de kosten van door de Initiatiefnemer in te schakelen derden.

8.4.5 Taxatiekosten en due diligence onderzoek

De kosten voor de taxatie en het due diligence onderzoek zijn begroot op € 56.516 (te vermeerderen met BTW), zijnde 0,17% van de koopprijs (inclusief extra investering) van de Objecten (v.o.n.). De kosten van het due diligence onderzoek betreffen het uitgevoerde onderzoek naar de technische, economische, juridische, commerciële, fiscale en milieuaspecten van de Objecten.

8.4.6 Structureringsvergoeding

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

8.4.7 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 kosten voor informatiemateriaal. De kosten bedragen € 191.131 (te vermeerderen met BTW).

8.4.8 Selectie- en acquisitiekosten

De selectie- en acquisitiekosten zijn een vergoeding voor het selecteren en verwerven van de vastgoedportefeuille. Deze vergoeding komt ten goede aan de Initiatiefnemer. De vergoeding is gebaseerd op marktconforme condities en bedraagt 1,5% (te vermeerderen met BTW) van de koopprijs (inclusief extra investering) v.o.n. van de vastgoedportefeuille.

8.4.9 Eerste verhuurkosten

Dit betreffen de aan externe makelaars te vergoeden verhuurcourtage ter zake van de eerste verhuur na oplevering van de Objecten. Deze kosten zijn begroot op € 400 per (senioren/zorg)appartement zijnde in totaal € 43.600 (te vermeerderen met BTW).

8.4.10 Oprichtingskosten

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

8.4.11 Niet-aftrekbare BTW

Het uitgangspunt is dat zowel het Fonds als de Stichting geen recht hebben op aftrek van BTW. De aan de Stichting en het Fonds in rekening gebrachte BTW is derhalve separaat als niet-aftrekbare BTW opgenomen voor berekening van de totale bijkomende kosten die ten laste van het Fonds komen.

8.5 Liquiditeitsreserve en -beheer

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

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

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

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

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

9. Ontvangsten, uitgaven en rendementsdoelstelling

9.1 Algemeen

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

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

Het Direct Rendement wordt gevormd door de Bruto-huurontvangsten, vermeerderd met renteontvangsten op de liquiditeitsreserve en verminderd met de uitgaven aan Exploitatiekosten, Fondskosten en de Rentekosten op de hypothecaire lening. De Exploitatiekosten bestaan uit de uitgaven voor dagelijks- en regulier grootonderhoud, extern property management, zakelijke lasten (gemeentelijke heffingen), opstal- en huurdervingsverzekering alsmede aansprakelijkheidsverzekering en voor het asset management (zie afbeelding 18 in hoofdstuk 9.2.5). De Rentekosten bestaan uit de op de hypothecaire lening verschuldigde rente. De Fondskosten betreffen de uitgaven voor het beheer van het Fonds (zie afbeelding 19 in hoofdstuk 9.2.6).

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 5,1% per jaar. Uitkering van het Direct Rendement geschiedt per kwartaal, telkens binnen vier weken na afloop van elk kalenderkwartaal. De Beheerder is bevoegd te besluiten geen of een lagere uitkering te doen, indien naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder een uitkering kan leiden tot een zodanige solvabiliteit of liquiditeit dat het voortbestaan van het Fonds in gevaar kan komen.

Het geprognosticeerde Totaalrendement bedraagt 6,0% per jaar. Het rendement wordt uitgedrukt als percentage van de initiële inleg per Participatie (exclusief Emissiekosten) gedurende het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds.

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

Afbeelding 16: resumé rendementsprognose

resumé rendementsprognose	enkel-voudig op jaarbasis*	Internal Rate of Return (IRR)*
gemiddeld Direct Rendement	5,1%	
gemiddeld Indirect Rendement	0,9%	
Totaalrendement per jaar	6,0%	5,9%

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

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

De werkelijke toekomstige rendementen, ontvangsten en uitgaven kunnen afwijken van de schattingen, omdat de veronderstelde gebeurtenissen zich mogelijk niet in gelijke mate of niet op hetzelfde tijdstip zullen voordoen als in het Prospectus is aangenomen en de afwijkingen van materieel belang kunnen zijn. 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, tezamen met de hypothecaire lening, worden gefinancierd met de door de Participanten bijeengebrachte gelden.

Afbeelding 17: prognose Direct Rendement 2021 - 2030

rendementsprognose 2021-2030				
kengetallen				
totale koopprijs v.o.n.	33.845.212			
totale fondsinvestering	37.655.000			
hypothecaire lening	18.295.000			
inleg Participanten	19.360.000			
	gemiddeld enkelvoudig	2021	2022	2023
ontvangsten				
Bruto-huaronvangsten		1.066.233	1.306.857	1.627.450
mutatieleegstand en debiteurenrisico		-	-6.589	-12.624
renteontvangsten liquiditeitsreserve		-	-	-
totaal		1.066.233	1.300.268	1.614.826
uitgaven				
uitgaven aan Rentekosten (hypothecaire lening)*		37.517	258.275	369.127
uitgaven aan Exploitatie- en Fondskosten**		126.092	182.345	269.157
totaal		163.609	440.620	638.284
Exploitatieresultaat		902.624	859.647	976.542
Exploitatierendement	5,1%	4,7%	4,4%	5,0%
aflossing hypothecaire lening		-	-	-
aflossing als %		0,0%	0,0%	0,0%
voor uitkering beschikbaar		991.664	991.664	991.664
Direct Rendement	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%
liquiditeitsreserve		240.002	107.985	92.864
aansluiting met direct kasstroomoverzicht (Bijlage III)		2021	2022	2023
kasstroom bij aankoop				
hypothecaire lening		18.295.000		
storting inleg Participanten		19.360.000		
aankopen van beleggingen		-33.845.212		
uitgaven aan kosten oprichting		-2.858.716		
uitgaven aan kosten lening		-622.030		
onttrekking/toevoeging liquiditeitsreserve		-89.040	-132.017	-15.122
netto kasstroom		240.002	-132.017	-15.122

Alle bedragen luiden in €.

* Tot en met 30 juni 2022 bedraagt de rekenrente slechts 1,31%. Vanaf 1 oktober 2028, 3% rekenrente op de hypothecaire lening.

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

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

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

gemiddelde Exploitatie- en Fondskosten als % gemiddelde Bruto-huurlontvangsten		16,0%
rentetarief jaar 1 t/m jaar 7 en 9 maanden, resp. vanaf jaar 7 en 9 maanden t/m jaar 10	2,02%	3,0%
aflossing jaar 1 t/m 10		0,0%
rentetarief liquiditeitsreserve		0,0%
huurindexering		2,0%
inflatie		2,0%

2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1.659.999	1.693.199	1.727.063	1.761.604	1.796.836	1.832.773	1.869.428
-17.758	-18.113	-18.476	-18.845	-19.222	-19.606	-19.999
-	-	-	-	-	-	-
1.642.241	1.675.086	1.708.587	1.742.759	1.777.614	1.813.166	1.849.430
369.127	369.127	369.127	369.127	414.058	548.850	548.850
274.540	282.650	285.631	291.344	299.950	303.114	305.561
643.667	651.777	654.758	660.471	714.008	851.964	854.411
998.574	1.023.308	1.053.829	1.082.288	1.063.606	961.202	995.019
5,2%	5,3%	5,4%	5,6%	5,5%	5,0%	5,1%
-	-	-	-	-	-	-
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
991.664	991.664	991.664	991.664	991.664	991.664	991.664
5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%
99.774	131.418	193.583	284.207	356.149	325.688	329.042

2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
kasstroom bij verkoop						
verkopen van beleggingen						40.073.563
verkoopuitgaven						-601.103
winstuitkering Beheerder						-429.300
uitkering Indirect Rendement						-1.717.201
terugbetaling inleg Participanten						-19.360.000
aflossing hypothecaire lening uit verkoopopbrengst						-18.295.000
6.910	31.644	62.165	90.624	71.942	-30.462	3.355
6.910	31.644	62.165	90.624	71.942	-30.462	-325.688

9.2.1 Bruto-huurontvangsten

De Objecten zijn bij aanvang van het Fonds nog in aanbouw en nog niet verhuurd. Voor de periode vanaf aanvang van het Fonds tot aan de oplevering ontvangt het Fonds van de verkopers een vergoeding voor huurderiving, welke in de prognose is opgenomen in de Bruto-huurontvangsten. Het Object De Bleijenhoek zal naar verwachting per 1 april 2022 worden opgeleverd aan de huurders. Alsdan zal het Object, wanneer het volledig verhuurd is, een verwachte huurstroom van € 343.500 op jaarbasis (prijsspeil 1 april 2022) genereren. In de fondsinvestering is voor het Object De Bleijenhoek rekening gehouden met een voorziening ad € 171.750 (50% van de verwachte jaarlijkse huurstroom uit dit Object) voor gefaseerde inhuizing van bewoners met een hogere zorgindicatie. Het Object Hoog Dalem zal naar verwachting per 1 oktober 2022 worden opgeleverd aan de huurders. Alsdan zal het Object een verwachte huurstroom van € 1.267.836 op jaarbasis (prijsspeil 1 oktober 2022) genereren. Aangezien dit Object seniorenappartementen betreft voor senioren zonder of met een lichte zorgvraag verwacht de Beheerder dat dit Object bij oplevering volledig verhuurd zal zijn, zodat voor dit Object geen voorziening is opgenomen.

Aangezien alle appartementen en parkeerplaatsen van beide Objecten zich in de niet-gereguleerde huurwoningsector bevinden, zijn de verhuurder en huurder vrij in het bepalen van de hoogte van de jaarlijkse huurindexering. Voor de berekening van het geprognosticeerde Exploitatierendement is als uitgangspunt genomen dat de huur van de appartementen en parkeerplaatsen van beide Objecten jaarlijks zal worden geïndexeerd volgens het daarvoor geldende inflatiepercentage (volgens CPI). Uitgaande van een gemiddelde jaarlijkse inflatie van 2,0% bedraagt de gemiddelde jaarlijkse huurverhoging van de gehele portefeuille over het maximum van de verwachte looptijd 2,0%.

9.2.2 Mutatieleegstand en debiteurenrisico

In de rendementsprognose is rekening gehouden met een leegstandspercentage van 0,5% van de jaarlijkse Bruto-huurontvangsten van de zelfstandige seniorenappartementen van het Object Hoog Dalem en 2,0% van de jaarlijkse Bruto-huurontvangsten van de zelfstandige zorgappartementen van het Object De Bleijenhoek. Dit is het percentage van de huurstroom aan huurderiving door (mutatie)leegstand. Daarnaast is een bedrag opgenomen aan oninbare vorderingen welke wordt berekend op 0,25% van de Bruto-huurontvangsten per jaar van beide Objecten.

9.2.3 Rentebaten liquiditeitsreserve

Het Fonds zal een liquiditeitsreserve aanhouden. Er wordt geen rekening gehouden met een rentevergoeding over de liquiditeitsreserve.

9.2.4 Rentekosten (hypothecaire lening)

Het rentetarief op de hypothecaire lening is tot en met 30 juni 2022 vastgesteld op 1,31% per jaar (inclusief kredietopslag). Voor de periode vanaf 1 juli 2022 tot en met 30 september 2028 is het rentetarief vastgesteld (zie hoofdstuk 8.3) op 2,02% per jaar (inclusief kredietopslag). De in de rendementsprognoses gehanteerde Rentekosten (inclusief kredietopslag) bedragen daarom 1,31% per jaar, respectievelijk 2,02% per jaar over het bedrag van de hypothecaire lening tot en met 30 juni 2022, respectievelijk de periode vanaf 1 juli 2022 tot en met 30 september 2028.

Voor de periode na afloop van de rentevastperiode (na zeven jaar en negen maanden) worden Rentekosten (rekenrente) van 3,0% per jaar gehanteerd. Over de daadwerkelijke hoogte van deze Rentekosten kan op dit moment geen concrete uitspraak worden gedaan.

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

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

9.2.5 Exploitatie- en Fondskosten

De geprognosticeerde Exploitatiekosten van de Objecten omvatten de kosten van dagelijks en grootonderhoud alsmede de gebruikerslasten, de contractuele vergoeding aan de Beheerder voor het beheer (asset management), de contractuele vergoeding aan de externe property manager voor de verhuur en technisch en administratief beheer van de Objecten, de zakelijke lasten (gemeentelijke heffingen en opstalverzekering/huurderiving- en aansprakelijkheidsverzekering) en bedragen in totaal 16,0% van de Bruto-huurontvangsten.

De geprognosticeerde uitgaven aan de Fondskosten zijn gebaseerd op de ervaring van de Beheerder en op de contractuele afspraken met de Beheerder, de Bewaarder en derden. De over het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds verwachte gemiddelde Exploitatiekosten en Fondskosten zijn als percentage van de gemiddelde verwachte Bruto-huurontvangsten weergegeven in afbeelding 18.

Afbeelding 18: Exploitatiekosten en Fondskosten

gemiddelde uitgaven aan Exploitatie- en Fondskosten als % van de gemiddelde verwachte Bruto-huurontvangsten		gemiddelde verwachte Bruto-huurontvangsten** 1.634.144
groot-/casco- en dagelijks onderhoud*	3,6%	58.926
zakelijke lasten (OZB, riool, waterschap) en opstalverzekering	5,0%	82.272
vergoeding extern property management / vastgoedbeheer*	2,6%	43.010
vergoeding assetmanagement*	2,4%	39.546
Fondskosten	2,3%	38.285
totaal	16,0%	262.038

* Inclusief niet-aftrekbare BTW (21%).

** Inclusief huurderingsvergoeding vanaf 1 januari 2021 tot 1 oktober 2022.

Alle bedragen luiden in €.

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

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

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

9.2.6 Fondskosten

De Fondskosten omvatten de jaarlijkse kosten van de accountantscontrole ten behoeve van het Fonds, de kosten die de Beheerder maakt voor het opstellen van de periodieke rapportages aan de Participanten, het organiseren van de jaarlijkse Algemene Vergadering van Participanten ten behoeve

van onder meer het vaststellen van de jaarrekening van het Fonds, de kosten van de jaarlijkse taxatie van de Objecten, de kosten van de registratie bij de Autoriteit Financiële Markten, de vergoeding voor de Beheerder voor het algemene beheer van het Fonds, ter dekking van de kosten in verband met het laten functioneren van het Fonds als zodanig, de met de bestuurders van de Stichting overeengekomen vergoeding (€ 1.000 per bestuurder per jaar of € 2.000 per jaar (prijsspeil 2021) indien de Stichting één bestuurder heeft) welke jaarlijks wordt geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer (CPI), alsmede, de jaarlijkse kosten van de Bewaarder.

Afbeelding 19: Fondskosten

gemiddelde uitgaven aan Fondskosten als % van de gemiddelde verwachte Bruto-huurontvangsten		gemiddelde verwachte Bruto-huurontvangsten** 1.634.144
accountant (controle jaarrekening)*	0,9%	13.908
uitgaven aan kosten externe verslaglegging*	0,1%	2.373
taxatiekosten*	0,2%	3.738
jaarvergadering*	0,0%	265
kosten Kamer van Koophandel* + registratie AFM	0,2%	3.382
kosten Fondsbeheer	0,1%	2.190
vergoeding stichtingbestuurders	0,1%	2.190
kosten Bewaarder*	0,6%	10.239
totaal	2,3%	38.285

* Inclusief niet-aftrekbare BTW (21%).

** Inclusief huurderingsvergoeding vanaf 1 januari 2021 tot 1 oktober 2022.

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.

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

9.2.7 Taxatiekosten (hertaxatie)

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

9.2.8 Aflossing hypothecaire lening

Gedurende de looptijd van de hypothecaire lening (zeven jaar en negen maanden) zullen geen aflossingen plaatsvinden. Hiermee is in de prognose rekening gehouden.

9.2.9 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 5,1% op jaarbasis. Uitkering daarvan geschiedt per kwartaal, telkens binnen vier weken na afloop van elk kalenderkwartaal.

De Beheerder is bevoegd te besluiten geen of een lagere uitkering te doen, indien naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder een uitkering kan leiden tot een zodanige solvabiliteit of liquiditeit dat het voortbestaan van het Fonds in gevaar kan komen. Indien een deel van het resultaat wordt toegevoegd aan de liquiditeitsreserve, kan dat tot gevolg hebben dat het Fonds niet in staat is het geprognosticeerde Direct Rendement van 5,1% op jaarbasis volledig uit te keren.

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 20.

Als uitgangspunt voor de rendementsprognose is verondersteld dat de verkoop van de Objecten na tien jaar zal plaatsvinden tegen de waarde in verhuurde staat tegen alsdan marktconforme condities. 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.

In het neutrale scenario is de verkoopprijs gebaseerd op de Kapitalisatiefactor kosten koper zoals deze in de taxatie bij aankoop is bepaald. In het break-even scenario is een Kapitalisatiefactor gebruikt waarbij de verkoopopbrengst zodanig is dat het Indirect Rendement (netto-verkoopresultaat) nihil bedraagt. De waardeinstijging of verkoopopbrengst in het break-even scenario is minimaal nodig om na de verkoop van de Objecten (na 10 jaar) het oorspronkelijke bedrag van de Participaties volledig aan de Participanten te kunnen uitkeren. Het break-even scenario impliceert dat de verkoopopbrengst circa 5,4% lager is dan de verkoopopbrengst in het neutrale scenario. In het pessimistische scenario is ervan uitgegaan dat er geen waardeinstijging wordt gerealiseerd en dat de verkoopopbrengst gelijk is aan de koopprijs v.o.n. In het optimistische scenario is de Kapitalisatiefactor ten opzichte van het neutrale scenario met één keer de jaarhuur vermeerderd.

De ontvangsten uit de verkoop van de Objecten in het pessimistische, break-even, neutrale respectievelijk optimistische scenario veronderstellen, ten opzichte van de koopprijs (inclusief extra investering) v.o.n. van € 33.845.212, een waardeverandering van de Objecten over de gehele periode van tien jaar waarop de prognoses zien, van 0,0% (pessimistische scenario), van 12,0% (break-even scenario), 18,4% (neutrale scenario) respectievelijk 24,1% (optimistische scenario). Dit komt neer op een jaarlijkse, enkelvoudige waardeverandering van 0,0% in het pessimistische scenario, 1,2% in het break-even scenario, van 1,8% in het neutrale scenario en 2,4% in het optimistische scenario. De jaarlijkse waardeinstijging van de Objecten van 1,2% over de periode van tien jaar (break-even scenario) is minimaal nodig om de inleg van de Participanten geheel te kunnen terugbetalen.

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

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

In het hiervoor getoonde neutrale scenario komt het enkelvoudig

Afbeelding 20: geprognosticeerd Indirect Rendement (uit verkoop)

berekening verkoopopbrengst	pessimistisch	break-even*	neutraal	optimistisch
Kapitalisatiefactor k.k.	17,6	19,7	20,8	21,8
Bruto-huurontvangsten**	1.925.696	1.925.696	1.925.696	1.925.696
ontvangsten uit verkoop	33.845.212	37.894.373	40.073.563	41.999.259
hypothecaire lening na aflossing	-18.295.000	-18.295.000	-18.295.000	-18.295.000
uitgaven aan verkoopkosten***	-507.678	-568.416	-601.103	-629.989
liquiditeitsreserve	329.042	329.042	329.042	329.042
winstdeling Beheerder 20% van Overwinst	-	-	-429.300	-808.662
terugbetaling inleg Participanten	-15.371.576	-19.360.000	-19.360.000	-19.360.000
voor uitkering beschikbaar netto-verkoopresultaat****	-	-	1.717.201	3.234.650
bedrag van terugbetaling op de inleg na verkoop per participatie****	3.970	5.000	5.443	5.835
percentage van terugbetaling op de inleg na verkoop per participatie****	79%	100%	109%	117%
gemiddeld Direct Rendement	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%
gemiddeld Indirect Rendement	-2,1%	0,0%	0,9%	1,7%
Totaalrendement per jaar	3,0%	5,1%	6,0%	6,8%
IRR	3,4%	5,2%	5,9%	6,5%

* 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.

** T/m huurindexering per 1 juli 2031.

*** 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.

Totaalrendement over het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds neer op 6,0% gemiddeld per jaar. Dit komt neer op een IRR van 5,9%.

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 inleg van de Participanten bij de aanvang van het Fonds, de oorspronkelijke hypothecaire lening en verkoopkosten. De inleg van de Participanten bij de aanvang van het Fonds en de oorspronkelijke hypothecaire lening omvatten tevens de liquiditeitsreserve bij de aanvang

van het Fonds. Om de zuivere mutatie van de waarde van de Objecten te berekenen wordt om die reden in onderstaande berekening een correctie toegepast voor de omvang van de liquiditeitsreserve bij aanvang van het Fonds.

Indien het Fonds niet in staat is gebleken een gemiddeld Exploitatierendement van ten minste 5,1% op jaarbasis gedurende de looptijd van het Fonds te behalen, wordt de Overwinst verminderd met de contante waarde, uitgedrukt in euro, van het verschil tussen (a) een gemiddeld Exploitatierendement van 5,1% op jaarbasis gedurende de looptijd van het Fonds en (b) het daadwerkelijk behaalde gemiddeld Exploitatierendement op jaarbasis gedurende de looptijd van het Fonds. De Beheerder ontvangt in een dergelijk geval derhalve een lagere uitkering uit de Overwinst en de Participanten genieten een preferentie met betrekking tot een gemiddeld Exploitatierendement van 5,1% per jaar. De berekening van de Overwinst en de verdeling ervan is weergegeven in afbeelding 21.

Afbeelding 21: berekening Overwinst

berekening aandeel Overwinst Beheerder		pessimistisch	break-even	neutraal	optimistisch
ontvangsten uit verkoop		33.845.212	37.894.373	40.073.563	41.999.259
oorspronkelijke hypotheekschuld		-18.295.000	-18.295.000	-18.295.000	-18.295.000
inleg Participanten		-15.371.576	-19.360.000	-19.360.000	-19.360.000
uitgaven aan verkoopkosten		-507.678	-568.416	-601.103	-629.989
liquiditeitsreserve bij aanvang Fonds		329.042	329.042	329.042	329.042
Overwinst		n.v.t.	n.v.t.	2.146.502	4.043.312
gerealiseerd Exploitatierendement		5,1%			
verdeling Overwinst					
aandeel Overwinst Participanten	80%	n.v.t.	n.v.t.	1.717.201	3.234.650

Alle bedragen luiden in €.

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

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

9.4 Lopende kosten factor

Op basis van de gehanteerde kostenstructuur kan de Lopende kosten factor (zie de definitie daarvan in hoofdstuk 4) worden weergegeven als opgenomen in afbeelding 22.

Afbeelding 22: Lopende kosten factor

Lopende kosten factor		
gemiddelde Fonds- en exploitatiekosten*	262.038	1,35%
inleg Participanten	19.360.000	

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

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 huurderving tot gevolg kan hebben), de rentestand op de geld-/kapitaalmarkt (die in belangrijke mate bepalend is voor de Rentekosten), de algemene economische ontwikkelingen (inflatie) en de op de inflatie gebaseerde indexering van de huur (die in belangrijke mate bepalend zijn voor de huurontvangsten en de ontvangsten uit de verkoop van de Objecten en eveneens bepalend zijn voor het niveau van de uitgaven die het Fonds zal doen).

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

9.5 Alternatieve rendementsscenario's

Bovenstaande rendementsprognoses zijn gebaseerd op veronderstellingen zoals die hiervoor zijn toegelicht. De Beheerder of zijn bestuurders kunnen op een aantal factoren betreffende deze veronderstellingen in enige mate invloed uitoefenen. Dat zijn de niet van overheidswege bepaalde factoren betreffende de Exploitatiekosten (d.i. de vergoeding voor het technisch, administratief en commercieel vastgoedbeheer), de huurontvangsten (die in enige mate beïnvloedbaar zijn door onder meer te onderhandelen over de huurprijs en bij (dreigende) leegstand actief op te treden), renteontvangsten op de liquiditeitsreserve, uitgaven aan Rentekosten, de Fondskosten, uitgaven voor de verlenging van de hypothecaire lening dan wel voor de herfinanciering en de uitgaven voor de verkoop van de Objecten en ontvangsten uit de Objecten. Anderzijds zijn er factoren waar de Beheerder of

Rentekosten

Na afloop van de rentevastperiode (voor de alternatieve rendementsscenario's eveneens gesteld op zeven jaar en negen maanden) zal de hypothecaire rente worden vastgesteld op basis van de dan geldende kapitaalmarktrente. Afhankelijk van de renteontwikkelingen kan gekozen worden voor een kortere rentevastperiode of voor een variabele rente. Indien na afloop van de periode van zeven jaar en negen maanden het marktrenteniveau afwijkt van de gehanteerde rekenrente (na zeven jaar en negen maanden) van 3,0%, kan het effect op het rendement over het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds worden samengevat als opgenomen in afbeelding 23.

Afbeelding 23: afwijking rente na afloop rentevastperiode

	rente na rentevastperiode	gemiddeld Totaalrendement
	1,0%	6,4%
	2,0%	6,2%
Prognose	(3,0%)	6,0%
	4,0%	5,8%
	5,0%	5,6%

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

Inflatie

Indien over het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds de inflatie gemiddeld meer of minder stijgt dan aangenomen, kan het effect op het Totaalrendement worden samengevat als opgenomen in afbeelding 24.

Afbeelding 24: inflatie

	inflatie	gemiddeld Totaalrendement
	2,5%	6,8%
Prognose	(2,0%)	6,0%
	1,5%	5,3%

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

9.6 Financiële gegevens

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

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.

10. Fiscale aspecten

10.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat algemene informatie over bepaalde Nederlandse fiscale gevolgen van deelname in IMMO Zorgwoningfonds 5 (hierna: “het Fonds”) door in Nederland woonachtige natuurlijke personen en in Nederland gevestigde en aan de Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen rechtspersonen die deelnemen in het Fonds (hierna: “Participanten”). Fiscaal transparante vennootschappen of transparante fondsen voor gemene rekening kunnen geen Participant zijn.

Het Fonds is een contractueel samenwerkingsverband naar Nederlands recht. Het Fonds heeft ten doel het verkrijgen van voordelen voor de Participanten door het voor gemene rekening beleggen van gelden in twee senioren-/zorgwoningcomplexen, zoals genoemd in de hoofdstukken 6.1 en 6.2 (hierna: “de Objecten”).

Als beheerder van het Fonds zal Holland Immo Group Beheer BV (hierna: “Beheerder”) optreden. Als entiteit die de juridische eigendom van de activa van het Fonds zal houden zal Stichting IMMO Zorgwoningfonds 5 (hierna: “de Stichting”) optreden.

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

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

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

10.2 Fiscale aspecten van het Fonds

10.2.1 Fiscale transparantie van het Fonds

Volgens de Fondsvoorwaarden kunnen Participaties uitsluitend worden vervreemd en overgedragen aan het Fonds zelf. Op grond hiervan wordt het Fonds voor de Nederlandse belastingheffing aangemerkt als een transparant fonds voor gemene rekening. Dit betekent dat het Fonds transparant zal zijn voor de heffing van de inkomstenbelasting en vennootschapsbelasting alsmede de dividendbelasting (zie hoofdstuk 10.7). Fiscale transparantie houdt in dat de bezittingen en schulden, alsmede de baten en lasten van het Fonds, worden toegerekend aan de Participanten naar rato van hun winstaandeel in het Fonds. Als gevolg daarvan worden de door het Fonds behaalde resultaten niet bij het Fonds zelf, maar rechtstreeks bij de Participanten in de heffing van inkomstenbelasting of vennootschapsbelasting betrokken.

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

10.2.2 Beleggingskarakter van de activiteiten van het Fonds

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

10.2.3 Overdrachtsbelasting

De verkrijging van de eigendom van de Objecten ten behoeve van het Fonds zal niet leiden tot de heffing van overdrachtsbelasting aangezien de aankoop geschiedt vrij op naam, waarbij de verschuldigde overdrachtsbelasting voor rekening en risico van de verkopers komt.

10.3 Fiscale behandeling van de Participaties: natuurlijke personen

10.3.1 Inkomen uit sparen en beleggen

Bij in Nederland woonachtige natuurlijke personen zullen de Participaties worden belast als "inkomen uit sparen en beleggen" (Box 3),⁴⁹ tenzij de Participaties tot het vermogen van een onderneming behoren of een overige werkzaamheid vormen.

Het belastbare inkomen in Box 3 wordt bepaald op basis van een forfaitair rendement over de zogenoemde rendementsgrondslag. Het forfaitaire rendement bedraagt tussen de 1,79% en 5,28% (2020), afhankelijk van de omvang van de rendementsgrondslag. Het forfaitaire rendement wordt belast tegen een tarief van 30% (2020). Effectief wordt over de rendementsgrondslag na aftrek van het heffingsvrije vermogen tussen de 0,54% en 1,58% (2020) aan inkomstenbelasting geheven. De daadwerkelijk behaalde inkomsten en vermogenswinsten worden als zodanig niet belast.

Bij het bepalen van de rendementsgrondslag worden bezittingen en schulden in aanmerking genomen tegen de waarde in het economische verkeer. Schulden komen slechts in mindering op de waarde van de bezittingen voor zover deze meer bedragen dan € 3.100 (2020). Bij fiscale partners geldt onder voorwaarden een gezamenlijke drempel van € 6.200 (2020). Van de aldus berekende rendementsgrondslag wordt € 30.864 (heffingsvrij vermogen 2020) per belastingplichtige vrijgesteld. Partners kunnen de aldus berekende gezamenlijke rendementsgrondslag voor zover die meer bedraagt dan het gezamenlijke bedrag van het heffingsvrij vermogen in de aangifte vrijelijk aan elkaar toerekenen.

Door het kabinet wordt al enige tijd nagedacht over een nieuwe wijze waarop het rendement uit sparen en beleggen kan worden vastgesteld. Hoe de nieuwe regeling eruit komt te zien is nog onbekend. Iedere wijziging in de bepaling van de rendementsgrondslag kan invloed hebben op het uiteindelijk door de Participant te realiseren nettorendement na belasting.

Wijzigingen per 2021

Het belastingplan 2021 is op 15 september 2020 gepresenteerd (Prinsjesdag). Indien de Tweede en Eerste Kamer akkoord gaan met de ingediende wetsvoorstellen zullen naar verwachting de volgende wijzigingen in Box 3 plaatsvinden.

Het forfaitaire rendement bedraagt tussen de 1,9% en 5,69%,

afhankelijk van de omvang van de rendementsgrondslag. Het heffingsvrij vermogen stijgt van € 30.846 naar € 50.000 (voor partners van € 61.692 naar € 100.000). Daarnaast worden de schijfgrenzen aangepast: de tweede schijf begint bij € 100.000 vermogen en derde schijf bij € 1.000.000 vermogen. Het tarief wordt verhoogd van 30% naar 31%.

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;⁵⁰
- (ii) een samenwerkingsverband waarvan een onder (i) bedoelde natuurlijk persoon deel uitmaakt;
- (iii) een vennootschap waarin een Participant of een met de Participant verbonden natuurlijk persoon een aanmerkelijk belang heeft; of
- (iv) een samenwerkingsverband waarvan een onder (iii) bedoelde vennootschap deel uitmaakt.

Indien het inkomen uit de Participaties in Box 1 valt, zal belasting worden geheven over de netto-huurinkomsten (huren na aftrek van onder andere Exploitatiekosten, rente en afschrijving) en de gerealiseerde vermogenswinsten die aan de Participant worden toegerekend naar rato van zijn winstaandeel in het Fonds. Het inkomen in Box 1 wordt belast tegen het progressieve tarief oplopend tot 49,5% (2020).

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

Er zijn met de Belastingdienst geen bindende afspraken gemaakt over het percentage van de jaarlijkse afschrijving over de aanschafwaarde van de Objecten. Indien de Participant de afschrijvingscomponent in zijn belastingaangifte wil opnemen,

⁴⁹ 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.

⁵⁰ Verbonden persoon als bedoeld in artikel 3.91, tweede lid, onderdeel b van de Wet IB 2001.

zal hij zelf, eventueel in samenwerking met zijn adviseur, de hoogte van het afschrijvingspercentage moeten bepalen.

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

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

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

Wijzigingen per 2021

Het belastingplan 2021 is op 15 september 2020 gepresenteerd (Prinsjesdag). Indien de Tweede en Eerste Kamer akkoord gaan met de ingediende wetsvoorstellen zullen naar verwachting de volgende wijzigingen in Box 1 plaatsvinden.

In de inkomstenbelasting wordt het (gecombineerd) basistarief verlaagd naar 37,10%. Het toptarief blijft 49,5% voor een inkomen boven € 68.507.

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% (2020). Het lage tarief (over de eerste € 200.000) bedraagt 16,5%.

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.

Wijzigingen per 2021

Het belastingplan 2021 is op 15 september 2020 gepresenteerd (Prinsjesdag). Indien de Tweede en Eerste Kamer akkoord gaan met de ingediende wetsvoorstellen zullen naar verwachting de volgende wijzigingen in de vennootschapsbelasting plaatsvinden.

Het tarief van de eerste schijf van de vennootschapsbelasting gaat omlaag van 16,5% naar 15%. Dit lage tarief geldt in 2021 voor winsten tot € 245.000 en in 2022 wordt deze grens verhoogd naar € 395.000.

Het kabinet heeft aangekondigd dat er een apart wetsvoorstel komt om de verliesverrekening aan te passen. Het voorstel komt er op neer dat per 1 januari 2022 een in de tijd onbeperkte voorwaartse verliesverrekening gaat gelden (dit is nu zes jaar voorwaarts). Echter, daarbij zijn de verliezen (zowel voorwaarts als achterwaarts) slechts tot een bedrag van 1 miljoen euro aan belastbare winst volledig verrekenbaar. Bij een hogere winst zijn de verliezen slechts tot 50% van die hogere belastbare winst in een jaar verrekenbaar.

10.5 Overdrachtsbelasting

De Belastingdienst heeft bevestigd dat het Fonds voor de overdrachtsbelasting kan worden aangemerkt als een beleggingsfonds als bedoeld in artikel 1:1 Wft. Die kwalificatie heeft tot gevolg dat een Participant bij verkrijging van Participaties slechts overdrachtsbelasting is verschuldigd indien de Participant met inbegrip van de reeds aan hem toebehorende Participaties en ingevolge dezelfde of samenhangende overeenkomst nog te verkrijgen Participaties 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.

Wijzigingen per 2021

Op 15 september 2020 (Prinsjesdag) is het Wetsvoorstel Wet differentiatie overdrachtsbelasting gepresenteerd. Wanneer dit wetsvoorstel wordt aangenomen in zijn huidige vorm zullen verkrijgingen van een belang van 1/3 of meer al dan niet in samenhang met de hierboven beschreven personen en/of lichamen onderworpen worden aan een tarief van 8%.

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 wordt aangegaan (naar verwachting 22 december 2020) tot en met 31 december 2021. Binnen zes maanden na afloop van het boekjaar wordt de jaarrekening opgemaakt en aan alle Participanten toegestuurd. De jaarrekening zal door een externe accountant worden gecontroleerd. Deze jaarrekening wordt binnen zes maanden na afloop van het boekjaar vastgesteld door de Algemene Vergadering van Participanten. In de jaarrekening zal verslag worden gedaan van de periodieke taxatie van de Objecten alsmede van de intrinsieke waarde van het Fonds. De waardering van de activa en passiva geschiedt naar maatstaven die in het maatschappelijk verkeer als aanvaardbaar worden beschouwd. Ten slotte verstrekt de Beheerder een invulhandleiding voor de fiscale aangifte in Box 3 en - voor Participanten die via een besloten vennootschap (BV) participeren - voor de vennootschapsbelasting.

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

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

11.2 Risicobeheersystemen

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

- de wijze waarop is beoordeeld hoe gevoelig de activa van

het Fonds zijn voor de meest relevante risico's waaraan het Fonds is of kan worden blootgesteld;

- of de vastgestelde risicolimieten zijn - of waarschijnlijk worden - overschreden en, in geval van overschrijding, een omschrijving van de desbetreffende overschrijding en de maatregelen die naar aanleiding van die overschrijding zijn getroffen; en
- de hoofdkenmerken van de risicobeheersystemen en, in geval van een wijziging daarin, informatie over die wijziging en de verwachte gevolgen daarvan voor het Fonds en de Participanten.

11.3 Hefboomfinanciering

Onder hefboomfinanciering wordt verstaan het beleggen door het Fonds met gelden die het Fonds heeft geleend. Zoals in hoofdstuk 8.3 is weergegeven gaat het Fonds in beginsel uitsluitend een hypothecaire lening aan van € 18.295.000. Deze hypothecaire lening kan worden verlengd of worden overgesloten, tot een maximum hoofdsom van € 18.295.000. Voor zover het Fonds naast bedoelde hypothecaire lening gelden zou lenen, is de goedkeuring van de Vergadering van Participanten vereist voor het aangaan of uitbreiden van een of meer leningen indien het totaal van die geleende bedragen - naast bedoelde hypothecaire lening - het bedrag van € 25.000 of meer zou bedragen. De maximale hefboomfinanciering van het Fonds bedraagt derhalve € 18.320.000.

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

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

11.4 Liquiditeitsbeheer

Het liquiditeitsbeheer is beschreven in hoofdstuk 8.5.

Indien:

- bijzondere regelingen zouden worden getroffen in verband met de illiquide aard van de activa van het Fonds, vermeldt

de Beheerder dat onmiddellijk op zijn website alsook in of tegelijkertijd met de jaarrekening, onder vermelding van de aard van de bijzondere regeling, het percentage van de activa waarop dat van toepassing is, op welke activa die bijzondere regelingen van toepassing zijn, de waarderingsmethodiek die wordt toegepast op die activa en hoe op die activa de vergoedingen voor de Beheerder van toepassing zijn; en

- eventuele nieuwe regelingen voor het beheer van de liquiditeit van het Fonds in werking zouden treden die voor de Participanten van materieel belang zijn, meldt de Beheerder dat op zijn website alsook in of tegelijkertijd met de jaarrekening, met een omschrijving van die wijzigingen.

11.5 Grondslagen financiële verslaglegging

11.5.1 Jaarrekening

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

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

Vastgoedbeleggingen

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

wijzigingen in de reële waarde wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Op vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

Financiële instrumenten

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

Huuropbrengsten

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

11.5.2 Grondslag voor de opstelling rendementsprognose Prospectus

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

In bijlage III van het Prospectus is een meerjaren-kasstroomoverzicht (prognose) opgenomen op basis van de "directe methode", welke is opgesteld op basis van de grondslagen zoals deze ook in de toekomstige jaarrekeningen van het Fonds zullen worden gehanteerd.

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 5 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 5. 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 5.

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 5 en kan derhalve niet voor andere doeleinden worden gebruikt.

Eindhoven, 16 november 2020

Deloitte Accountants B.V.

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

13. Participeren in IMMO Zorgwoningfonds 5

Door het volledig invullen en ondertekenen van het inschrijfformulier IMMO Zorgwoningfonds 5 (als losse bijlage gevoegd bij het Prospectus) en toezending daarvan aan de Beheerder per e-mail of per gewone post, geven beleggers te kennen deel te willen nemen als Participant in IMMO Zorgwoningfonds 5 en verlenen zij volmacht aan de Beheerder om namens hen de Fondsvoorwaarden te aanvaarden en het Fonds aan te gaan.

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

Het Fonds richt zich op particuliere en institutionele beleggers die beleggen in vastgoed(gerelateerde) producten. Het is af te raden een substantieel gedeelte van het vermogen in het Fonds te beleggen. Deze vorm van beleggen moet gezien worden als onderdeel van een gespreid belegde portefeuille. Deelname staat open voor natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparant fondsen voor gemene rekening. Natuurlijke personen dienen bij het inschrijfformulier een kopie van een geldig legitimatiebewijs mee te sturen. Rechtspersonen en andere rechtsvormen dienen een uittreksel uit het handelsregister en een kopie van een geldig legitimatiebewijs van de vertegenwoordigingsbevoegde(n) mee te sturen. Voor verdere voorschriften omtrent identificatie wordt verwezen naar het inschrijfformulier.

De inschrijving start op het moment van uitbrengen van het Prospectus en sluit op 22 december 2020 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 2020 - 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 2020 of zoveel eerder of later als de Beheerder besluit. Zodra het Fonds is aangegaan, ontvangt elke Participant kosteloos een uittreksel van zijn eigen inschrijving in het register van Participanten.

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

Eventuele rentebaten op bedragen waarvoor is ingeschreven en die op de rekening van de Stichting worden bijgeschreven, vervallen aan het Fonds en zullen aan het eind van de looptijd, naar verhouding van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties, aan alle Participanten toekomen. In totaal zijn 3.872 Participaties beschikbaar en het aanbod tot deelname sluit ten vroegste op het moment dat op alle 3.872 beschikbare Participaties is ingeschreven en ten laatste op 22 december 2020. De toewijzing van de Participaties door de Beheerder vindt plaats op volgorde van binnenkomst van de inschrijfformulieren.

De Beheerder behoudt zich het recht voor om beleggers die inschreven voor een eerder fonds dat is geïnitieerd door de Initiatiefnemer en destijds geen participaties kregen toegewezen, gedurende een periode van twee weken na de datum van goedkeuring van het Prospectus voorrang te geven bij de toewijzing van de Participaties. Na deze periode van twee weken vindt de toewijzing van Participaties door de Beheerder plaats op volgorde van binnenkomst van de inschrijfformulieren. De Beheerder behoudt zich het recht voor inschrijvingen zonder opgaaf van redenen niet in aanmerking te nemen. De Beheerder zal het aanbod tot deelname en eventuele toewijzingen van Participaties intrekken indien niet alle beschikbare Participaties op 22 december 2020 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 2020 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 5 is een initiatief van Holland Immo Group BV (Initiatiefnemer).

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

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

mr. T. Kühl, directeur, voltooide zijn studie Fiscaal Recht aan de Katholieke Universiteit Brabant. Werkte ruim tien jaar als belastingadviseur, waaronder de laatste jaren bij Ernst & Young in de internationale belastingpraktijk en als regiocoördinator van de Onroerend Goed Groep in Eindhoven. Was vanaf medio 1998 als zelfstandig fiscalist betrokken bij een groot aantal vastgoedtransacties en vastgoedinitiatieven. Bij Holland Immo Group BV is de heer Kühl middels T. Kühl Management BV als bestuurder verantwoordelijk voor het financiële en operationele fondsbeheer. Daarnaast neemt hij zitting in het bestuur van Holland Immo Group Beheer BV en Holland Immo Group Beheer II BV, gevestigd te Eindhoven. Verder neemt hij zitting in het bestuur van Spider Beheer BV, Spider Management BV en T. Kühl Management BV die zijn gevestigd te Valkenswaard en BVA Vastgoed Beheer BV die zijn gevestigd in Eindhoven. Tot slot is de heer Kühl bestuurder geweest bij Kühl & Partners

Tax Consultants BV, Holland Immo Group / Multi Media Park Beheer BV, en Mountside Beheer BV (voorheen; Holland Immo Group II/Flight Forum Beheer BV), welke vennootschappen inmiddels vrijwillig zijn geliquideerd wegens beëindiging van de onderneming.

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

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

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

Holland Immo Group BV heeft geen Raad van Commissarissen ingesteld.

15. Overige betrokken partijen

15.1 Stichting IMMO Zorgwoningfonds 5

Als bestuur van Stichting IMMO Zorgwoningfonds 5 (de Stichting) treden op de heer R.M. Weisz RA en de heer mr. M.H.F. van Buuren.

Drs. R.M. Weisz RA is, naast zijn functie als bestuurder van de Stichting, bestuurder van verschillende stichtingen die een rol spelen bij beleggingsinstellingen van Holland Immo Group die vergelijkbaar is met de rol van de Stichting. Verder is hij partner van Timevest, gevestigd te Amsterdam, een private vastgoedbeleggingsmaatschappij. Hij studeerde bedrijfseconomie en accountancy aan de Erasmus Universiteit van Rotterdam. Hij is als parttime docent verbonden aan de Amsterdam School of Real Estate (ASRE), een postdoctorale opleiding voor vastgoedprofessionals. Hij is tevens president-commissaris van EPP (Echo Polska Properties N.V.), een vooraanstaand beursgenoteerd vastgoedbeleggingsfonds met grote regionale winkelcentra in Polen.

mr. M.H.F. van Buuren is, naast zijn functie als bestuurder van de Stichting, bestuurder van verschillende stichtingen die een rol spelen bij beleggingsinstellingen van Holland Immo Group die vergelijkbaar is met de rol van de Stichting. Verder is hij bestuurder van Rechtstaete Vastgoedadvocaten & Belastingadviseurs BV, gevestigd te Amsterdam. Hij studeerde aan de Erasmus Universiteit van Rotterdam en begeleidt Nederlandse en buitenlandse cliënten bij het uitvoeren van vastgoedtransacties in de ruimste zin des woords. Daarnaast houdt hij zich bezig met het realiseren van nieuwbouwprojecten, inclusief de structurering en de financiering daarvan, alsmede met de aan vastgoed gerelateerde beheerwerkzaamheden. Hij 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 de heer drs. M. Schimmelpenninck en mevrouw M.V.M. Hartskeerl.

Drs. M. Schimmelpenninck studeerde in Leiden Nederlands recht tot en met het kandidaatsexamen en Bedrijfskunde aan de Interfaculteit Bedrijfskunde die in Delft gevestigd was (nu onderdeel van de Erasmus Universiteit). Hij is altijd werkzaam geweest in de financiële dienstverlening. Eerst bij de Amro Bank en ABN AMRO in binnen- en buitenland (kredietverlening,

private equity, commercial banking) en daarna bij GE-Capital (verzekeringen) in Nederland. In 2002 richtte hij zijn eigen trustkantoor op. In 2004 verkreeg hij als een van de eerste trustkantoren een vergunning krachtens de Wet toezicht trustkantoren. Sinds 2008 is hij aandeelhouder en directeur van TeslinCS, waartoe sinds 2014 ook CSC Depositary BV behoort. Hij is vertrouwd met de regelgeving betreffende trustkantoren en alternatieve investeringsfondsen (AIFMD) en geeft naast mevrouw Hartskeerl leiding aan CSC Depositary BV. Naast zijn professionele activiteiten is hij actief in besturen van enige Algemeen Nut Beogende Instellingen en een Natuurschoonwet BV.

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

15.3 Taxateur

Als taxateur is CBRE Valuation Advisory BV opgetreden, opgericht op 12 februari 2004, statutair gevestigd en kantoorhoudend te Amsterdam en geregistreerd in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Amsterdam onder nummer 34202510. De LEI-code van de taxateur is 7245004V8M1IKQDMSL43. CBRE Valuation Advisory BV maakt deel uit van CBRE Inc., genoteerd aan de New York Stock Exchange en is met meer dan 75.000 medewerkers 's werelds grootste adviesbureau voor commercieel vastgoed. Verdeeld over zeven kantoren in Amsterdam, Den Haag, Eindhoven, Rotterdam, Schiphol-Rijk, Utrecht en Zwolle zijn momenteel meer dan 1.450 medewerkers hiervan werkzaam in Nederland. De afdeling Valuation Advisory (taxaties) bestaat uit een team van circa 30 taxateurs die samen in heel Nederland miljarden euro's per jaar aan onroerend goed taxeren. 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 huurderiving, 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)).

Materiële waarderingsonzekerheid door het coronavirus (COVID-19)

De uitbraak van het coronavirus (COVID-19) heeft gevolgen gehad voor de wereldwijde financiële markten, waarbij veel landen reisbeperkingen hebben ingevoerd. Dit heeft geleid tot een ongekende reeks omstandigheden waarop door de taxateur een oordeel moet worden gebaseerd. In de taxatierapporten zijn derhalve materiële onzekerheidsclausules opgenomen aangezien naar de mening van de taxateur voor vergelijkingsdoeleinden minder belang kan worden gehecht aan eerdere marktgegevens, om zo een oordeel over de waarde te geven. De waardering van de taxateur wordt daarom gerapporteerd als zijnde onderhevig aan materiële onzekerheden ten gevolge waarvan aan de waardering minder zekerheid en een hogere mate van voorzichtigheid dient te worden gehecht dan normaal het geval zou zijn. Gezien de onbekende toekomstige impact die COVID-19 zou kunnen hebben op de vastgoedmarkt, dient de waardering van de Objecten regelmatig te worden geëvalueerd. Om twijfel te voorkomen, zou het opnemen van de 'materiële waarderingsonzekerheid' verklaring volgens de taxateur niet betekenen dat er niet op de waardering kan worden vertrouwd. De verklaring is veeleer opgenomen om de transparantie te waarborgen van het feit dat - in de huidige buitengewone omstandigheden - minder zekerheid aan de taxatie kan worden gehecht dan anders het geval zou zijn. De materiële onzekerheidsclausule dient als voorzorgsmaatregel en maakt de waardering niet ongeldig.

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

15.4 Overige informatie

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

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 controleverklaring over de jaarrekeningen van de Beheerder over 2017, 2018 en 2019 heeft getekend, is lid van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants.

De Beheerder verklaart dat tussen 1 januari 2020 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 inkleiding van hoofdstuk 12 van het Prospectus bepaald en CBRE Valuation Advisory BV heeft de inhoud en inkleiding van het taxatierapport bepaald (zie hoofdstuk 7.17 voor de vindplaats van het taxatierapport). PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs NV, Deloitte Accountants BV respectievelijk CBRE Valuation Advisory 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 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 III, 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 5, 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, 16 november 2020, Holland Immo Group Beheer BV

Bijlage I - Fondsvoorwaarden van IMMO Zorgwoningfonds 5 (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;
 - 'Emissiekosten': drie procent (3%) van de Uitgifteprijs, vermenigvuldigd met het aantal toegekende en uit te geven Participaties;
 - 'Exploitatiekosten': uitgaven direct verbonden met, en toewijsbaar aan de verkrijging van Brutohuurontvangsten uit de Objecten, zoals uitgaven voor onderhoud, premies voor verzekeringen, zakelijke lasten, uitgaven voor technisch, administratief en commercieel vastgoedbeheer;
 - 'Exploitatieresultaat': de Bruto-huurontvangsten, vermeerderd met renteontvangsten op de liquiditeitsreserve en verminderd met de uitgaven aan Exploitatiekosten, Fondskosten en Rentekosten;
 - 'Fonds': het fonds voor gemene rekening als bedoeld in artikel 2, die het Fondsvermogen vormt;
 - 'Fondsactiva': de goederen waarvan de Stichting de juridische eigendom houdt of de rechthebbende is, zulks voor rekening en risico van de Participanten;
 - 'Fondskosten': uitgaven die worden gedaan om het Fonds te exploiteren en die niet rechtstreeks aan de exploitatie van de Objecten zijn toe te rekenen, inclusief de jaarlijkse uitgaven voor externe hertaxatie van de Objecten;
 - 'Fondspassiva': de verplichtingen die de Stichting op 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 5;
 - 'Geprognosticeerde Rendement': de prognose van het gemiddeld "Exploitatierendement" (zoals gedefinieerd in hoofdstuk 4 van het Prospectus) van 5,1% op jaarbasis van het Fonds, zoals weergegeven in hoofdstuk 9.2 van het Prospectus;
 - 'Hypothecaire Lening': de hypothecaire lening waarmee de Objecten (voor een deel) wordt gefinancierd, zoals beschreven in hoofdstuk 8 van het Prospectus;
 - 'Inkoopprijs': het bedrag waartegen één (1) Participatie in het kader van een Overdracht wordt ingekocht door het Fonds die gelijk is aan de Uitgifteprijs voor uitgifte van één (1) Participatie in het kader van een Overdracht (zoals bepaald in artikel 5 lid 9);
 - 'Objecten': (de rechten op) het vastgoed als beschreven in hoofdstuk 6 van het Prospectus;
 - 'Overdracht': de inkoop van een of meerdere Participaties ten laste van het Fondsvermogen tegen gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van een gelijk aantal Participaties;
 - 'Overwinst': de "Overwinst" zoals gedefinieerd in hoofdstuk 4 van het Prospectus. Voor de toepassing van de Fondsvoorwaarden wordt de Overwinst geacht nooit minder te bedragen dan EUR 0,00 (nul euro);
 - 'Participant': de natuurlijke persoon, rechtspersoon of fiscaal niet-transparante personenvennootschap of een fiscaal niet-transparant fonds voor gemene rekening, die een of meer Participaties houdt (of die daaraan voorafgaand Participaties toegekend heeft gekregen als beschreven in hoofdstuk 13 van het Prospectus);
 - 'Participatie': het recht van deelname aan het Fonds, dat een (niet nominale) vordering op de Stichting vormt ter grootte van het Fondsvermogen gedeeld door het totale aantal uitgegeven en uitstaande Participaties, en waaraan de zeggenschapsrechten als bepaald in de Fondsvoorwaarden zijn verbonden. Bedoelde (niet nominale) vordering op de Stichting is uitsluitend opeisbaar in verband met het bepaalde in artikel 25 lid 4;
 - 'Prospectus': het prospectus van het Fonds als bedoeld in verordening (EU) nr. 2017/1129;
 - 'Register': het in artikel 8 lid 1 omschreven register;
 - 'Rendement': het "Exploitatierendement" zoals gedefinieerd in hoofdstuk 4 van het Prospectus, dat het Fonds volgens de rekening en verantwoording als bedoeld in artikel 25 lid 4, laatste volzin, heeft gerealiseerd;
 - 'Rentekosten': de ter zake van de Hypothecaire Lening verschuldigde hypotheekrente;
 - 'Resultaat': het Exploitatieresultaat na aflossing op de Hypothecaire Lening;

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

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

Rechtsvorm, naam, duur en zetel

Artikel 2.

1. Het Fonds is of beoogt te zijn een volledig transparant fonds voor gemene rekening dat niet is onderworpen aan de Nederlandse vennootschapsbelasting, inkomstenbelasting en dividendbelasting.
2. Het Fonds is een overeenkomst van eigen, bijzondere aard (pactum sui generis) tussen elke Participant afzonderlijk, de Beheerder en de Stichting, die wordt beheerst door de Fondsvoorwaarden. Onverminderd het bepaalde omtrent (besluitvorming in) de Vergadering, scheppen de Fondsvoorwaarden geen verbintenissen tussen de Participanten onderling, en de Participanten beogen nadrukkelijk geen onderlinge samenwerking of een gemeenschap als bedoeld in titel 7 Boek 3 Burgerlijk Wetboek aan te gaan. Het Fonds is geen personenvennootschap en evenmin een rechtspersoon.
3. Het Fonds draagt de naam 'IMMO Zorgwoningfonds 5'.
4. Het Fonds wordt met ingang van de datum waarop voor het eerst Participaties worden uitgegeven aangegaan voor onbepaalde tijd, en houdt kantoor te Eindhoven.

Doel

Artikel 3.

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

Fondsvermogen

Artikel 4.

1. Gedurende de looptijd van het Fonds bestaat het Fondsvermogen uit gelden die tegenover de uitgifte van Participaties aan de Stichting zijn betaald, de Objecten, huurontvangsten en andere inkomsten uit de Objecten en liquiditeiten, (overige) gelden en rechten, alsmede verplichtingen - inclusief verplichtingen uit hoofde van de Hypothecaire 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. Deze beperking op de overdracht van Participaties maakt een geldige overdracht aan een ander dan het Fonds onmogelijk en is een (goederenrechtelijk) beding als bedoeld in artikel 3:83 lid 2 Burgerlijk Wetboek.
3. Op de dag waarop het Fonds wordt aangegaan worden 3.872 Participaties uitgegeven tegen een Uitgifteprijs van elk EUR 5.000 (exclusief Emissiekosten). In totaal wordt derhalve voor EUR 19.360.000 aan Participaties uitgegeven.
4. Na de dag waarop het Fonds is aangegaan worden slechts Participaties ingekocht en uitgegeven in het kader van een Overdracht. Het is beoogd dat te allen tijde 3.872 Participaties uitstaan. De Beheerder is bevoegd om vaste of periodieke data vast te stellen waarop een Overdracht kan plaatsvinden.
5. Voor de deelname aan het Fonds op de dag waarop het Fonds wordt aangegaan dient, nadat een inschrijfformulier overeenkomstig het bepaalde in het Prospectus is ingediend, de Uitgifteprijs vermenigvuldigd met het aantal toegekende en uit te geven Participaties en vermeerderd met de Emissiekosten, uiterlijk op de door de Beheerder schriftelijk medegedeelde datum te zijn ontvangen op de bankrekening van de Stichting.
6. Een verzoek tot Overdracht dient schriftelijk te worden gericht aan de Beheerder. Een Overdracht is uitsluitend mogelijk voor zover Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk (kunnen) worden uitgegeven aan een derde die zich bij de Beheerder heeft gemeld als geïnteresseerde belegger in het Fonds (of aan een Participant die zich bij de Beheerder heeft gemeld als geïnteresseerde

voor aanvullende of extra Participaties).

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

Wijze van levering van Participaties

Artikel 6.

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

Vermindering Fondsvermogen, inkoop en intrekking Participaties

Artikel 7.

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

Register van Participanten

Artikel 8.

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

krachtens rechterlijke uitspraak is geboden.

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

Participaties behorende tot een gemeenschap

Artikel 9.

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

Oproepingen en mededelingen

Artikel 10.

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

Beheerder, Stichting, Bewaarder

Artikel 11.

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 4 lid 2 wordt het Fonds voor rekening en risico van de Participanten beheerd door de Beheerder.
2. Het Fondsvermogen wordt goederenrechtelijk verkregen en ten titel van beheer gehouden door de Stichting; de Stichting houdt (op eigen naam) de juridische eigendom van alle zaken en is rechthebbende tot de vermogensrechten die tot de Fondsactiva behoren en de verplichtingen die tot de Fondspassiva behoren worden op naam van de Stichting inzake het Fonds aangegaan, dit alles - onverminderd het bepaalde in artikel 4 lid 2 - voor rekening en risico van de Participanten.
3. De Bewaarder treedt op als bewaarder van de activa van het Fonds (in de zin van artikel 4:62n 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) niet 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 niet 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 de Hypothecaire Lening of het oversluiten van de Hypothecaire Lening als bedoeld in lid 3 onder a;
 - iii. tot het aangaan van een of meerdere leningen ten laste van het Fondsvermogen (als inlener) indien en zodra (daardoor) het bedrag van die leningen € 25.000 of meer zou bedragen, tenzij het betreft de Hypothecaire Lening of het oversluiten van de Hypothecaire Lening als bedoeld in lid 3 onder a;
 - iv. tot het ter leen verstrekken van gelden indien en zodra (daardoor) het bedrag van de hier bedoelde ter leen verstrekte gelden € 25.000 of meer zou bedragen;
 - v. tot het verlenen van doorlopende bevoegdheid de Beheerder te vertegenwoordigen;
 - vi. tot wijziging van voorwaarden die zijn opgenomen in het Prospectus en die niet voortvloeien uit de Fondsvoorwaarden of de statuten van de Stichting;
 - vii. tot het aangaan van een overeenkomst of verplichting in geval van een potentieel belangenconflict als bedoeld

- in hoofdstuk 7.14 van het Prospectus;
- b. de hiernavolgende besluiten van de Stichting behoeven de goedkeuring van de Vergadering:
 - i. tot ontbinding van de Stichting, anders dan nadat het Fonds is ontbonden en het Fondsvermogen is vereffend;
 - ii. juridische fusie of juridische splitsing van de Stichting;
 - iii. tot wijziging van de statuten van de Stichting; en
 - iv. het aanvragen van faillissement of surséance van betaling van de Stichting.
 - v. 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.
 - k. Binnen de grenzen die bij of krachtens Nederlandse of communautaire wet- of regelgeving daaraan zijn gesteld is het de Beheerder toegestaan een of meerdere van zijn taken uit te besteden aan een derde. Met uitzondering van de kosten voor het uitbestede property management als beschreven in hoofdstuk 9.2.5 van het Prospectus die ten laste van het Fonds komen, komen de kosten voor uitbestede werkzaamheden voor rekening van de Beheerder.
4. Tot de taken van de Stichting behoren onder meer:
- a. het op eigen naam openen en aanhouden van een of meerdere geldrekeningen ten behoeve van het Fonds(vermogen) waarop alle ten gunste van het Fondsvermogen (te) ontvangen bedragen worden gestort en aangehouden en, onverminderd het bepaalde in artikel 12 lid 2, deze gelden overmaken en uitkeren op aanwijzing van de Beheerder;
 - b. het op eigen naam goederenrechtelijk verkrijgen en ten titel van beheer houden van het Fondsvermogen,
 - c. en voorts zal de Stichting: aan de Beheerder alle informatie en documentatie verstrekken die deze nodig heeft voor de uitoefening van zijn functie; en
 - d. op aanwijzing van de Beheerder (meewerken aan het) beschikken over het Fondsvermogen en (meewerken aan het) verrichten van (rechts)handelingen met betrekking tot het Fonds en het Fondsvermogen.
5. Voor aangelegenheden betreffende het Fonds(vermogen) die in de Fondsvoorwaarden niet aan de Beheerder of de Stichting zijn opgedragen, overleggen de Beheerder en de Stichting.
6. De Stichting mag slechts met medewerking van de Beheerder over het Fondsvermogen beschikken.
7. Rechtshandelingen met betrekking tot het Fondsvermogen worden door de Beheerder uitsluitend verricht 'namens de Stichting

inzake het Fonds'.

Vergaderingen

Artikel 14.

1. De jaarlijkse Vergadering wordt binnen zes (6) maanden na afloop van het boekjaar gehouden.
2. De agenda voor de jaarlijkse Vergadering bevat in ieder geval de volgende onderwerpen:
 - a. de behandeling van het schriftelijke jaarverslag van de Beheerder omtrent de zaken van het Fonds en het gevoerde beheer;
 - b. de vaststelling van de jaarrekening van het Fonds; en
 - c. verlening van decharge aan de Beheerder voor het beheer over het afgelopen boekjaar.
 - d. In de jaarlijkse Vergadering wordt voorts behandeld hetgeen met inachtneming van artikel 15 leden 2 en 3 verder op de agenda is geplaatst.
3. Een Vergadering wordt bijeengeroepen zo dikwijls de Beheerder het wenselijk acht. Bovendien zal een Vergadering worden bijeengeroepen, zodra (a) een of meer Participanten die, al dan niet gezamenlijk, ten minste één tiende (1/10e) van alle uitstaande Participaties houden of (b) de Stichting of de Bewaarder, dit onder mededeling van de te behandelen onderwerpen, aan de Beheerder verzoeken, (c) sprake is van een potentieel belangenconflict als bedoeld in hoofdstuk 7.14 van het Prospectus en (d) in de gevallen als bedoeld in artikel 19 leden 7 en 8.

Plaats van de Vergadering en oproeping

Artikel 15.

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

Leiding van de Vergadering en notulen

Artikel 16.

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

Stemrecht, toegang tot Vergadering

Artikel 17.

1. In de Vergadering geeft elke Participatie recht op het uitbrengen van één stem. Blanco stemmen en ongeldige stemmen worden als niet uitgebracht aangemerkt.
2. Besluiten worden genomen bij 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, telegrafisch, per telex, per telecopier of middels een (ander) elektronisch telecommunicatiemiddel genomen. De Beheerder wordt in de gelegenheid gesteld over het voorstel advies uit te brengen. Degenen die buiten de Vergadering een besluit hebben genomen, doen van het aldus genomen besluit onverwijld en schriftelijk mededeling aan de Beheerder.
2. Van een besluit, als bedoeld in lid 1, maakt de Beheerder in het notulenregister van de Vergadering melding; die vermelding wordt in de eerstvolgende Vergadering door de voorzitter van die Vergadering voorgelezen. Bovendien worden de bescheiden waaruit van het nemen van een zodanig besluit blijkt, bij het notulenregister van de Vergadering bewaard, en wordt, zodra het besluit is uitgevoerd, daarvan mededeling gedaan aan degenen die het besluit hebben genomen.

Schorsing, ontslag en vervanging Beheerder, Stichting

Artikel 19.

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

- e. de Beheerder respectievelijk de Stichting het recht verliest om naar Nederlands recht geheel zelfstandig beschikkingshandelingen te verrichten, is de Beheerder respectievelijk de Stichting van rechtswege ontslagen en wordt door de Stichting respectievelijk de Beheerder een Vergadering bijeengeroepen die binnen een termijn van vier (4) weken wordt gehouden waarin wordt besloten omtrent een vervanger.
- 9. Ontslag van de Beheerder of de Stichting heeft tot gevolg dat de bepalingen van de Fondsvoorwaarden jegens de Beheerder respectievelijk de Stichting worden beëindigd per de datum waarop het ontslag ingaat. Het bepaalde in lid 6 is van overeenkomstige toepassing.
- 10. In geval van ontslag van de Stichting is de Stichting, onverminderd het bepaalde in lid 9 juncto lid 6, onvoorwaardelijk gehouden het Fondsvermogen onverwijld over te dragen aan de daartoe door de (vervangende) Beheerder aangewezen partij.
- 11. Onverminderd het bepaalde in lid 9 juncto lid 6 is de ontslagen Beheerder of Stichting gehouden om de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers met betrekking tot het Fonds(vermogen) die deze onder zich houdt af te geven aan diens vervanger en overigens, op verzoek van bedoelde vervanger, alle medewerking te verlenen die noodzakelijk is voor een deugdelijke overdracht van de functie van de Beheerder respectievelijk de Stichting.
- 12. Indien de Beheerder of de Stichting is ontslagen en de Vergadering niet heeft besloten omtrent een vervanger, wijst de Stichting respectievelijk de Beheerder een tijdelijke vervanger aan die als zodanig zal functioneren totdat de Vergadering een vervanger heeft benoemd.

Boekjaar, jaarrekening, halfjaarcijfers, kwartaalcijfers

Artikel 20.

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

Accountant

Artikel 21.

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

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

Artikel 22.

1. De Beheerder heeft uit hoofde van zijn werkzaamheden voor het Fonds recht op een vergoeding bestaande uit de volgende componenten:
 - a. € 2.000 (prijsspeil 2020) per jaar voor het algemene beheer van het Fonds, welk bedrag jaarlijks zal worden geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer (CPI);
 - b. 2,4% (inclusief BTW) van de Bruto-huurontvangsten voor het administratief en commercieel beheer; en
 - c. 20% van de Overwinst, of zoveel minder als bepaald in lid 3.
2. De vergoedingen als bedoeld onder a en b in lid 1 zijn telkens per kalenderkwartaal bij vooruitbetaling opeisbaar, voor het eerst op de dag waarop de Fondsvoorwaarden van kracht worden en wel te berekenen over het aantal dagen dat op die dag in het lopende kalenderkwartaal resteert (op basis van een jaar van 360 dagen). Het eventueel in enig kalenderkwartaal te veel

aan de Beheerder betaalde vergoedingen als hier bedoeld wordt verrekend met de verschuldigde vergoedingen over het eerst daaropvolgende kalenderkwartaal. Op de dag van beëindiging van het Fonds wordt (eveneens op basis van een jaar van 360 dagen, overeenkomstig de wijze als bepaald in de eerste volzin van dit lid) het te veel aan betaalde vergoedingen als bedoeld in lid 1 onder a en b door de Beheerder gerestitueerd.

3. De vergoeding als bedoeld onder c in lid 1 is opeisbaar zodra de Objecten (volledig) zijn verkocht en geleverd en de rekening en verantwoording als bedoeld in artikel 25 lid 4 is afgelegd. Indien het Rendement minder bedraagt dan het Geprognosticeerde Rendement wordt voor het berekenen van de Overwinst waartoe de Beheerder gerechtigd is, de Overwinst verminderd met de contante waarde, uitgedrukt in euro, van het bedrag dat zich laat berekenen door van de contante waarde van het Geprognosticeerde Rendement de contante waarde van het Rendement (beide uitgedrukt in euro) in mindering te brengen.
4. In verband met de werkzaamheden van de Stichting voor het Fonds heeft iedere bestuurder van de Stichting recht op een vaste vergoeding van € 1.000 per 12 maanden (tenzij er één bestuurder is benoemd in welk geval de vergoeding € 2.000 per twaalf maanden bedraagt). Deze vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer (CPI). De vergoedingen worden uitgekeerd per 30 december van elk jaar of op de datum waarop het Fonds eindigt. Deze vergoedingen zijn (voor zover van toepassing) exclusief omzetbelasting.
5. De Beheerder is met de Bewaarder een vergoeding voor de werkzaamheden van de Bewaarder overeengekomen van € 9.075 per jaar (inclusief BTW), ieder jaar bij vooruitbetaling verschuldigd. Deze vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van het consumentenprijsindexcijfer (CPI). Indien blijkt dat de Bewaarder meer tijd moet besteden aan de bewaarneming dan is geschat en de Bewaarder daarvoor een extra vergoeding in rekening wil brengen, dient de Bewaarder daarover met de Beheerder vroegtijdig te overleggen. De hier bedoelde vergoedingen worden, voor zover van toepassing, vermeerderd met omzetbelasting (BTW) en komen ten laste van het Fondsvermogen.
6. Onverminderd het bepaalde in het slot van artikel 13 lid 3 omtrent de kosten van uitbesteding door de Beheerder, komen alle overige kosten verband houdende met het beheer en de bewaring van het Fondsvermogen (waaronder kosten van de Accountant of andere accountants, adviseurs, advocaten, banken, dienstverleners in het kader van de exploitatie en de vervreemding van de Objecten en taxateurs) voor rekening van het Fonds. Alle (kosten)vergoedingen worden door het Fonds aan de Beheerder, de Stichting en de Bewaarder voldaan zonder dat daarbij enig beroep op korting en/of verrekening kan worden gedaan. Van de door de Stichting en de Bewaarder gemaakte kosten zenden zij aan de Beheerder een schriftelijk overzicht.
7. Het Resultaat dat met het Fondsvermogen wordt behaald komt, met inachtneming van het bepaalde in de leden 1, 4, 5 en 6, ten goede aan dan wel ten laste van de Participanten naar evenredigheid van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties. Het positieve Resultaat dat met het Fondsvermogen in enig boekjaar wordt behaald, - voor zover van toepassing - verminderd met aflossingen op de Hypothecaire Lening en vermeerderd of verminderd met onttrekkingen respectievelijk toevoegingen aan de liquiditeitsreserve van het Fonds, wordt uitgekeerd aan de Participanten. Het streven is deze uitkering per kwartaal te doen, telkens binnen vier weken na afloop van elk kalenderkwartaal.
8. De Beheerder is bevoegd te besluiten het positieve Resultaat over enig boekjaar geheel of gedeeltelijk niet uit te keren aan de Participanten en toe te voegen aan de liquiditeitsreserve van het Fonds, indien naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder een uitkering kan leiden tot een zodanige solvabiliteit of liquiditeit dat het voortbestaan van het Fonds in gevaar kan komen.
9. De Beheerder doet de Participanten mededeling over de betaalbaarstelling van uitkeringen, de samenstelling daarvan en de wijze van betaalbaarstelling. Betaalbaar gestelde uitkeringen verjaren door verloop van vijf (5) jaar.
10. Het bepaalde in dit artikel laat onverlet de gerechtigdheid van Holland Immo Group BV (de initiatiefnemer van het Fonds) en de Beheerder tot de vergoedingen die zijn vermeld in het Prospectus.

Aanvaarding Fondsvoorwaarden

Artikel 23.

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

Wijziging Fondsvoorwaarden

Artikel 24.

1. Op voorstel van de Beheerder kan de Vergadering besluiten tot wijziging van de Fondsvoorwaarden. In afwijking hiervan kunnen wijzigingen van de Fondsvoorwaarden die noodzakelijk zijn om te voldoen aan het bepaalde bij of krachtens Nederlandse of communautaire wet- of regelgeving, in het bijzonder in verband met een Wetswijziging, zonder besluit van de vergadering van Participanten tot stand komen, indien dat noodzakelijk is om tijdig te voldoen aan Nederlandse of communautaire wet- of regelgeving. In een dergelijk geval is de Beheerder gehouden om bedoelde wijzigingen binnen één (1) maand na het besluit daartoe ter goedkeuring voor te leggen aan de vergadering van Participanten.

2. Elk voorstel tot wijziging van de Fondsvoorwaarden tezamen met een toelichting daarop wordt meegezonden met de oproepingsbrief als bedoeld in artikel 15, gepubliceerd op de website van de Beheerder en toegezonden aan de Autoriteit Financiële Markten. De Beheerder deelt elke aangenomen wijziging tezamen met een toelichting mee aan de Participanten, publiceert deze op zijn website en zendt deze aan de Autoriteit Financiële Markten.
3. Indien door een wijziging van de Fondsvoorwaarden rechten of zekerheden van de Participanten worden verminderd of lasten aan hen worden opgelegd, wordt die wijziging tegenover de Participanten niet ingeroepen voordat een (1) maand is verstreken na de bekendmaking van het voorstel tot wijziging van de Fondsvoorwaarden als bepaald in lid 2. Binnen bedoelde periode van een (1) maand kunnen de Participanten onder de gebruikelijke voorwaarden uit het Fonds treden.
4. Indien door een wijziging van de Fondsvoorwaarden het beleggingsbeleid wordt gewijzigd, wordt die wijziging eerst van kracht na het verstrijken van een (1) maand na de bekendmaking van het voorstel daartoe als bepaald in lid 2. Binnen bedoelde periode van een (1) maand kunnen de Participanten onder de gebruikelijke voorwaarden uit het Fonds treden.
5. Elke wijziging in de Fondsvoorwaarden die ingevolge dit artikel 24 tot stand komt is bindend voor iedere Participant, de Beheerder en de Stichting.

Beëindiging Fonds, vereffening Fondsvermogen

Artikel 25.

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

Toepasselijk recht en geschillen

Artikel 26.

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

Slotbepaling, eerste boekjaar

Artikel 27.

1. Het eerste boekjaar eindigt op 31 december 2021.
2. Dit artikel vervalt onmiddellijk na verloop van het eerste boekjaar.

Bijlage II - Statuten Stichting IMMO Zorgwoningfonds 5

Artikel 1

Naam en zetel

1.1 De Stichting draagt de naam: Stichting IMMO Zorgwoningfonds 5.

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 5 (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 5 aan te gaan, een transparant fonds voor gemene rekening waarbij de Stichting als partij optreedt op wiens naam alle activa en passiva van bedoeld fonds staan (het "Fonds") en om namens de Stichting, in voormelde hoedanigheid registergoederen te verkrijgen en te vervreemden, een of meer bankrekeningen te openen, hypothecaire leningen aan te gaan en hypothecaire zekerheid op de vaste activa van bedoeld fonds en pandrechten en andere zekerheden te vestigen en te aanvaarden, transactiedocumentatie te ondertekenen, waaronder mede begrepen notariële akten, notary letter(s) en voorts om alle overige relevante documenten en overeenkomsten in het kader van vorenbedoelde rechtshandelingen aan te gaan en te ondertekenen, en alle rechtshandelingen te verrichten die noodzakelijk of wenselijk zijn in verband met het voorgaande, in de ruimste zin van het woord. Holland Immo Group Beheer B.V. heeft de macht van substitutie en is voorts bevoegd de Stichting op grond van het vorenstaande te vertegenwoordigen indien deze (mede) optreedt namens zichzelf en/of een of meer anderen die betrokken zijn bij de hiervoor bedoelde rechtshandelingen.
- 7.3 Het bestuur kan besluiten tot het verlenen van volmacht aan één of meer bestuurders alsook aan derden, om de Stichting binnen de grenzen van die volmacht te vertegenwoordigen. Het bestuur kan voorts besluiten aan gevolmachtigden een titel te verlenen.
- 7.4 Het bestuur zal van het toekennen van doorlopende vertegenwoordigingsbevoegdheid opgave doen bij het handelsregister van de Kamer van Koophandel.
- 7.5 Indien een bestuurder of de vertegenwoordigingsbevoegde op grond van artikel 7.2 een tegenstrijdig belang heeft met de Stichting kan deze de Stichting niettemin vertegenwoordigen.

Artikel 8

Reglementen

- 8.1 Het bestuur is bevoegd één of meer reglementen vast te stellen, waarin die onderwerpen worden geregeld, waarvan nadere regeling wenselijk wordt geacht.
- 8.2 Een reglement mag niet met de wet of deze statuten in strijd zijn.

- 8.3 Het bestuur is te allen tijde bevoegd een reglement te wijzigen of op te heffen.
- 8.4 Ten aanzien van een besluit tot het vaststellen, wijzigen of opheffen van een reglement vindt het bepaalde in artikel 10, leden 1 en 2, overeenkomstige toepassing.

Artikel 9

Boekjaar en jaarstukken

- 9.1 Het boekjaar van de Stichting valt samen met het kalenderjaar.
- 9.2 Het bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de Stichting en van alles betreffende de werkzaamheden van de Stichting, naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen van de Stichting kunnen worden gekend.
- 9.3 Het bestuur is verplicht jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar de balans en de staat van baten en lasten met bijbehorende toelichting van de Stichting te maken en op papier te stellen.
- 9.4 Indien en voor zover wettelijk vereist zal het bestuur, alvorens tot vaststelling van de in lid 3 bedoelde stukken over te gaan, deze doen onderzoeken door een door het bestuur aan te wijzen deskundige. Deze brengt alsdan omtrent zijn onderzoek verslag uit.
- 9.5 De balans en de staat van baten en lasten, met bijbehorende toelichting, wordt ten blijke van de vaststelling door alle bestuurders ondertekend; ontbreekt de ondertekening van een of meer van hen, dan wordt daarvan onder opgave van redenen melding gemaakt.
- 9.6 Het bestuur is verplicht de in de leden 2 en 3 bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers gedurende zeven jaren te bewaren.

Artikel 10

Statutenwijziging. Fusie en splitsing

- 10.1 Het bestuur is bevoegd, mits met inachtneming van het in lid 4 van dit artikel bepaalde, deze statuten te wijzigen en tot fusie en splitsing te besluiten. Het besluit daartoe moet worden genomen met algemene stemmen in een vergadering, waarin alle bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn. Is een vergadering, waarin een dergelijk besluit aan de orde is, niet voltallig, dan wordt een tweede vergadering bijeengeroepen, te houden niet eerder dan twee en niet later dan vier weken na de eerste vergadering. In deze tweede vergadering kan ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde bestuurders rechtsgeldig omtrent het voorstel, zoals dit in de eerste vergadering aan de orde was, worden besloten, mits met algemene stemmen.
- 10.2 Bij de oproeping tot de vergadering, waarin een statutenwijziging zal worden voorgesteld, dient een afschrift van het voorstel, waarin de voorgedragen wijziging woordelijk is opgenomen, te worden gevoegd.
- 10.3 De statutenwijziging treedt eerst in werking nadat daarvan een notariële akte is opgemaakt. Iedere bestuurder is afzonderlijk bevoegd gemelde notariële akte te verlijden.
- 10.4 Ieder besluit als bedoeld in lid 1 van dit artikel, kan slechts worden genomen met voorafgaande goedkeuring van Holland Immo Group Beheer B.V., waarbij daarnaast geldt dat die besluiten, als bedoeld in lid 1 van dit artikel, slechts kunnen worden genomen nadat de vergadering van participanten van het Fonds het voorgenomen besluit heeft goedgekeurd.

Artikel 11

Ontbinding, faillissement, surséance van betaling

- 11.1 Het bestuur is bevoegd de Stichting te ontbinden, het faillissement of de surséance van betaling aan te vragen.
- 11.2 Op het besluit van het bestuur tot ontbinding, tot het aanvragen van het faillissement of de surséance van betaling is het bepaalde in het vorige artikel van overeenkomstige toepassing.
- 11.3 De Stichting blijft na ontbinding voortbestaan voor zover dit tot vereffening van haar vermogen nodig is. In stukken en aankondigingen die van haar uitgaan, moet aan haar naam worden toegevoegd: in liquidatie.
De vereffening eindigt op het tijdstip waarop geen aan de vereffenaars bekende baten meer bekend zijn.
- 11.4 De bestuurders zijn de vereffenaars van het vermogen van de Stichting. Op hen blijven de bepalingen omtrent de benoeming, de schorsing en het ontslag van bestuurders van toepassing. De overige statutaire bepalingen blijven eveneens voor zo veel mogelijk van kracht tijdens de vereffening.
- 11.5 Een eventueel batig saldo van de ontbonden Stichting is bestemd voor het Fonds.
- 11.6 Na afloop van de vereffening blijven de boeken en bescheiden van de ontbonden Stichting gedurende zeven jaar onder berusting van de door het bestuur aangewezen persoon.

Artikel 12

Slotbepaling

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

Overgangsbepaling

Het eerste boekjaar van de Stichting eindigt op eenendertig december tweeduizend een en twintig.



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

direct kasstroomoverzicht (prognose)	2021	2022	2023	2024
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten				
Bruto-huurontvangsten	1.066.233	1.306.857	1.627.450	1.659.999
aankopen van beleggingen	-33.845.212	-	-	-
verkopen van beleggingen	-	-	-	-
verkoopuitgaven	-	-	-	-
mutatieleegstand en debiteurenrisico	-	-6.589	-12.624	-17.758
uitgaven aan Exploitatie- en Fondskosten	-126.092	-182.345	-269.157	-274.540
uitgaven voor oprichting	-2.858.716	-	-	-
winstuitkering Beheerder	-	-	-	-
totaal kasstroom uit beleggingsactiviteiten	-35.763.788	1.117.923	1.345.669	1.367.701
kasstroom uit financieringsactiviteiten				
uitkering Direct Rendement*	-991.664	-991.664	-991.664	-991.664
uitkering Indirect Rendement**	-	-	-	-
uitgaven aan rentekosten (hypothecaire lening)	-37.517	-258.275	-369.127	-369.127
hypothecaire lening	18.295.000	-	-	-
storting inleg Participanten	19.360.000	-	-	-
terugbetaling inleg Participanten	-	-	-	-
aflossing hypothecaire lening	-	-	-	-
kosten hypothecaire lening	-622.030	-	-	-
renteontvangsten liquiditeitsreserve	-	-	-	-
totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten	36.003.790	-1.249.939	-1.360.791	-1.360.791
netto kasstroom	240.002	-132.017	-15.122	6.910
	uitkering	inleg Participanten	rendement 2021-2030	rendement gem. per jaar
* totaal Direct Rendement	9.916.640	19.360.000	51,2%	5,1%
** totaal Indirect Rendement	1.717.201	19.360.000	8,9%	0,9%
Alle bedragen luiden in €.				

2025	2026	2027	2028	2029	2030	kasstromen 2021-2030
1.693.199	1.727.063	1.761.604	1.796.836	1.832.773	1.869.428	16.341.440
-	-	-	-	-	-	-33.845.212
-	-	-	-	-	40.073.563	40.073.563
-	-	-	-	-	-601.103	-601.103
-18.113	-18.476	-18.845	-19.222	-19.606	-19.999	-151.231
-282.650	-285.631	-291.344	-299.950	-303.114	-305.561	-2.620.384
-	-	-	-	-	-	-2.858.716
-	-	-	-	-	-429.300	-429.300
1.392.436	1.422.956	1.451.415	1.477.664	1.510.052	40.587.028	15.909.056
-991.664	-991.664	-991.664	-991.664	-991.664	-991.664	-9.916.640
-	-	-	-	-	-1.717.201	-1.717.201
-369.127	-369.127	-369.127	-414.058	-548.850	-548.850	-3.653.185
-	-	-	-	-	-	18.295.000
-	-	-	-	-	-	19.360.000
-	-	-	-	-	-19.360.000	-19.360.000
-	-	-	-	-	-18.295.000	-18.295.000
-	-	-	-	-	-	-622.030
-	-	-	-	-	-	-
-1.360.791	-1.360.791	-1.360.791	-1.405.722	-1.540.514	-40.912.715	-15.909.056
31.644	62.165	90.624	71.942	-30.462	-325.688	-



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

