

Reclame



# BROCHURE

IMMO  
ZORGWONINGFONDS 8

**IMMO**

HOLLAND IMMO GROUP

# INTRODUCTIE

De weergegeven scenario's zijn een schatting van het toekomstige rendement op basis van gegevens uit het verleden, en geven geen exacte indicatie. Uw rendement hangt af van hoe de markt presteert en hoe lang u de belegging/het product aanhoudt.

➤ Verwacht gemiddeld Totaalrendement:	6,6%* op jaarbasis
➤ Verwacht gemiddeld Direct Rendement:	5,6%* op jaarbasis, uitkering per kwartaal
➤ Verwachte looptijd Fonds:	7-10 jaar
➤ Totale fondsinvestering:	€ 24.475.000
➤ Hypothecaire lening:	€ 11.750.000
➤ Rentevastperiode hypothecaire lening:	10 jaar vanaf de Emissiedatum
➤ Aflossing hypothecaire lening:	aflossingsvrij
➤ Eigen vermogen (inleg Participanten):	€ 12.725.000
➤ Deelname vanaf:	€ 10.000 (exclusief 3% Emissiekosten)

Omdat de waarde van de beleggingen zowel kan stijgen als dalen, bestaat het risico dat beleggers minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd.

Beleggen in het Fonds brengt risico's met zich mee zoals wordt vermeld in het Prospectus, waaronder het risico van marktwaardedaling, voortijdig eindigen van de huurovereenkomst, (her)financiering, het niet voldoen aan de voorwaarden van de hypothecaire lening, een afwijkend belang van de individuele belegger ten opzichte van het belang van de gezamenlijke beleggers, verlies van vermogen bij niet-gespreid beleggen, langere looptijd van het Fonds en beperkte verhandelbaarheid van de Participaties. De waarde van de belegging kan daardoor dalen en beleggers dienen zich te realiseren dat zij mogelijk minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd. Bij het beleggen moet rekening worden gehouden met alle kenmerken van IMMO Zorgwoningfonds 8 zoals beschreven in het Prospectus. Dit Fonds heeft niet tot doel een duurzame belegging aan te bieden, noch beoogt zij ecologische of sociale kenmerken te promoten. De onderliggende beleggingen van dit financiële product houden geen rekening met de EU-criteria voor ecologisch duurzame activiteiten.

Het Fonds is een beleggingsinstelling in de zin van de Wet op het financieel toezicht (Wft) 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 als Beheerder, Stichting IMMO Zorgwoningfonds 8 (de Stichting) in haar

hoedanigheid als juridisch eigenaar van de Objecten en elk van de Participanten afzonderlijk.

De Autoriteit Financiële Markten (AFM) heeft de Beheerder een vergunning verleend voor het beheren van beleggingsinstellingen als bedoeld in artikel 2:65 sub a Wft. Het Fonds is bij de AFM geregistreerd.

Tenzij uit de context anders blijkt, hebben de in deze brochure gebruikte woorden en uitdrukkingen die met een hoofdletter zijn geschreven, de betekenis die daaraan in het Prospectus (hoofdstuk 4, Definities) is toegekend. Het Prospectus is te bekijken en te downloaden via [www.hollandimmogroup.nl/IZWF8/prospectus](http://www.hollandimmogroup.nl/IZWF8/prospectus).



\* Enkelvoudige rendementen op jaarbasis. Het beoogde rendement wordt uitgedrukt als percentage van de initiële inleg per Participatie (exclusief 3% Emissiekosten) gedurende een veronderstelde looptijd van het Fonds van 10 jaar. De impact van de Emissiekosten op het rendement bedraagt 0,29% per jaar.

# DE OBJECTEN

De portefeuille omvat twee nog op te leveren particuliere woonzorglocaties, Noorderheem te Lelystad en Busselspark te Veghel (de Objecten), met in totaal 78 woonzorgappartementen en zorgsuites. Vanaf oplevering - naar verwachting uiterlijk op 30 november 2025 voor het Object Noorderheem en uiterlijk 31 december 2025 voor het Object Busselspark - zijn de Objecten verhuurd aan twee woonzorgexploitanten voor een initiële huurperiode van 20 jaar.



## Noorderheem - Lelystad

- > 42 woonzorgappartementen en zorgsuites
- > 20 jaar verhuurd vanaf oplevering
- > Jaarhuur vanaf oplevering € 631.260 (prijsspeil 1 januari 2024)
- > Energielabel A+++



## Busselspark - Veghel

- > 36 zorgsuites
- > 20 jaar verhuurd vanaf oplevering
- > Jaarhuur vanaf oplevering € 625.000 (prijsspeil 1 december 2024)
- > Energielabel A+++

De totale investering v.o.n. (vrij op naam) bedraagt € 21.751.834 en ligt daarmee onder de door Troostwijk getaxeerde waarde (vrij op naam) ad € 23.428.147 met peildatum 5 juli 2024. De taxatierapporten zijn te downloaden op [www.hollandimmogroup.nl/IZWF8-taxatierapport-Noorderheem](http://www.hollandimmogroup.nl/IZWF8-taxatierapport-Noorderheem) en op [www.hollandimmogroup.nl/IZWF8-taxatierapport-Busselspark](http://www.hollandimmogroup.nl/IZWF8-taxatierapport-Busselspark). Sinds de taxatiedatum heeft zich geen materiële wijziging met betrekking tot de Objecten voorgedaan.

De Objecten zijn op de Emissiedatum nog in ontwikkeling. Voor de periode vanaf de aanvang van het Fonds tot aan de oplevering van de Objecten ontvangt het Fonds van de verkoper een vergoeding voor huurderiving van in totaal € 875.000, welke in de prognose is opgenomen als Bruto-huurontvangsten. De verwachte totale Bruto-huurontvangsten die het Fonds na gereedkomen van beide Objecten zal realiseren, bedragen € 1.256.260 (prijsspeil 2024).

### Overzicht koopprijs en taxatie

aankoop portefeuille	Bruto-huurontvangsten op jaarbasis	totale investering v.o.n.	marktwaarde v.o.n. conform taxatierapporten	marktwaarde k.k. conform taxatierapporten	marktwaarde k.k. voor berekening verkoopopbrengst
totaal portefeuille	1.256.260	21.751.834	23.421.611	23.400.000	21.119.577
Kapitalisatiefactor koopsom		17,31	18,64	18,63	16,81
bruto-aanvangsrendement (BAR)		5,78%	5,36%	5,37%	5,95%

Alle bedragen luiden in €.

# NOORDERHEEM - LELYSTAD



Het Object is gelegen aan de Noordzeestraat 63 te Lelystad en betreft een nieuwbouwcomplex dat in de periode vanaf 1 december 2024 tot 30 november 2025 zal worden ontwikkeld tot in totaal 6 zelfstandige woonzorgappartementen en 36 zorgsuites, zijnde in totaal 42 woonzorgeenheden.

De woonzorgappartementen zijn 50 m<sup>2</sup> groot, worden volledig ingericht door de zorgexploitant en daarbij voorzien van een tweepersoonsbed, woonkamer met aansluitende keuken, een badkamer en een hal. Verder beschikt de woning over een buitenruimte. De woonzorgappartementen zijn bedoeld voor bewoners die zelfstandiger zijn en een andere intensiteit aan zorg behoeven dan bewoners van de zorgsuites.

De zorgsuites zijn 35 m<sup>2</sup> groot, worden volledig ingericht door de zorgexploitant en daarbij voorzien van een eenpersoonsbed, woongedeelte, eetgedeelte en een eigen badkamer. De zorgsuites zijn bedoeld voor bewoners met een mindere mate van zelfstandigheid en die een hogere intensiteit aan zorg behoeven dan de bewoners van de woonzorgappartementen.

Het Object wordt gebouwd in overeenstemming met de BENG (Bijna Energieneutrale Gebouwen) normering en heeft daardoor een energielabel van A+++.

Het is volledig gasloos, op het dak worden zonnepanelen geplaatst en verwarming en koeling vindt plaats middels een collectieve verwarmings- en koelinstallatie.

## De ligging

Het Object is gelegen in de Zeeënbuurt en onderdeel van de wijk Waterwijk en De Landerijen te Lelystad. In de directe omgeving van het Object is een ruim en divers aanbod aan voorzieningen als sport- en zorgfaciliteiten, winkels en horeca

te vinden. Daarnaast is het dichtstbijzijnde ziekenhuis – het St Jansdal Ziekenhuis, waar de inwoners van Flevoland voor meer dan 90% van de ziekenhuiszorg terecht kunnen<sup>1</sup> - binnen vijf minuten met de auto te bereiken.

## Koopprijs

De totale investering ad € 11.082.759 (v.o.n.) is opgebouwd uit (1) een koopsom van € 2.050.000 voor de grond van het Object die op de Emissiedatum zal worden betaald, (2) een 'turnkey' aanneemsom van € 8.660.000 (prijsvast) voor de bouw van het Object welke in een aantal (bouw)termijnen steeds na gereedkomen van bepaalde bouwfases van de werkzaamheden van de aannemer zal worden voldaan, (3) een extra investering van € 133.738 ten behoeve van het plaatsen van zonwering en (4) een bedrag van € 239.021 welke dient als huurincentive (korting op de huur) voor Jeva Vastgoed BV. Daarnaast wordt door de verkoper aan het Fonds een vergoeding voor huurderiving gedurende de bouwperiode betaald. Dit betreft een vergoeding van 5,4% op jaarbasis berekend over de ontvangen koopprijs voor de grond en de aan de aannemer te betalen bouwtermijnen. Uitgaande van een verwachte bouwperiode van 12 maanden, bedraagt deze vergoeding voor huurderiving € 425.000 welke op de Emissiedatum zal worden verrekend met de verschuldigde koopsom voor de grond. De vergoeding voor huurderiving is in de prognose opgenomen als Bruto-huurontvangsten.

## Huurder en zorgexploitant

Noorderheem is vanaf oplevering op basis van een double-net huurovereenkomst voor 20 jaar verhuurd aan Jeva Vastgoed BV. De aandeelhouders en tevens bestuurders van Jeva Vastgoed BV

<sup>1</sup> [www.stjansdal.nl/lelystad](http://www.stjansdal.nl/lelystad).

zijn tevens de bestuurders van Stichting Anjer Thuiszorg (de zorgexploitant van dit Object in Lelystad). Jeva Vastgoed BV verhuurt de woonzorgappartementen en zorgsuites individueel onder aan de zorgbehoevenden/bewoners en ontvangt van hen huur.

De zorg voor de bewoners van het Object wordt geleverd door Stichting Anjer Thuiszorg. Anjer Thuiszorg is opgericht in 2016 en is een organisatie die zich richt op (thuis)zorg op maat voor de cliënt. Anjer Thuiszorg werkt als partner samen met cliënten en hun mantelzorgers, vrijwilligers en met collega's van andere eerstelijnszorgorganisaties. De zorg wordt uit hoofde van de Wet langdurige zorg (Wlz) verleend. De bewoners beschikken over een Wlz-indicatie van het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) van ten minste VV4. Zorgkaart Nederland waardeert Anjer Thuiszorg met een 8,6 (status per 20 juni 2024).<sup>2</sup>

#### **Bouwwerkzaamheden**

Voor de bouwwerkzaamheden is een 'turnkey' aanneemovereenkomst gesloten met Mattone Bouwmeesters BV, 100%-dochtermaatschappij van Mattone Groep BV. Mattone Bouwmeesters BV is opgericht in 2004 en richt zich met meer dan 30 vakmensen op het bouwen van villa's, zorgvastgoed en utiliteitsvastgoed. Op grond van de aanneemovereenkomst zal de aannemer het woon-zorgcomplex realiseren en naar verwachting uiterlijk op 30 november 2025 'turnkey' opleveren aan het Fonds. Het ontwerp- en constructierisico, evenals het uitvoeringsrisico is voor rekening en risico van de aannemer.

#### **Afbouwgarantie**

Gelet op het bovenstaande loopt het Fonds vanaf de Emissiedatum, naar verwachting 19 december 2024, tot de verwachte oplevering van het Object uiterlijk op 30 november

2025 geen ontwikkelrisico, aangezien de opdrachtsom prijsvast is en het woon-zorgcomplex 'turnkey' zal worden opgeleverd.

Voor het geval dat het Object door te late oplevering door de aannemer niet tijdig aan de huurder kan worden opgeleverd, waardoor huurdervering zou kunnen ontstaan, is in de 'turnkey' aanneemovereenkomst overeengekomen dat de aannemer aan het Fonds een (niet voor matiging vatbare) boete verschuldigd is over de periode vanaf de verwachte oplevering tot en met de daadwerkelijke oplevering. De boete per kalenderdag is gelijk aan de gedeerde huurinkomsten per kalenderdag indien het Object niet uiterlijk op 30 november 2025 wordt opgeleverd en zal als korting op de aanneemsom worden verrekend. Deze boete bij te late oplevering is niet verschuldigd indien er zich omstandigheden voordoen (i) als gevolg van bestaande en/of nieuwe wereldwijde en/of landelijke crises die maatschappij-ontwrichtend zijn, (ii) die tot vertraging (kunnen) leiden waarbij de planning en overeengekomen opleverdatum op het kritieke pad komen en (iii) waardoor de aannemer een geslaagd beroep kan doen op overmacht en/of onvoorziene omstandigheden. In dat geval heeft de aannemer, onder voorwaarden, recht op termijnverlenging, zonder dat de boete (in de vorm van een korting op de aanneemsom) verschuldigd wordt.

Als waarborg voor alle uit de 'turnkey' aanneemovereenkomst voortvloeiende verplichtingen van de aannemer jegens de Stichting, zoals de afbouw, huurdervering bij een eventuele overschrijding van de opleverdatum en de eventuele herstelwerkzaamheden na oplevering, zal de aannemer de eerste bouwtermijn van 10% van de aanneemsom overmaken naar een geblokkeerde rekening van een notaris, die de gelden pas vrijgeeft zodra het Object is opgeleverd en de aannemer aan alle verplichtingen heeft voldaan.



<sup>2</sup> [www.zorgkaartnederland.nl/zorginstelling/wijkverpleging-anjer-thuiszorg-amsterdam-10017039](https://www.zorgkaartnederland.nl/zorginstelling/wijkverpleging-anjer-thuiszorg-amsterdam-10017039).

# BUSSELSPARK - VEGHEL



Het Object is gelegen aan de Busselbundersweg 1 te Veghel en betreft een nieuwbouwcomplex met in totaal 36 zorgsuites, dat in de periode vanaf 1 januari 2025 tot 31 december 2025 zal worden ontwikkeld.

De zorgsuites hebben drie varianten van 35 m<sup>2</sup>, 38 m<sup>2</sup> of 39 m<sup>2</sup> groot, worden volledig ingericht door de zorgexploitant en daarbij voorzien van een eenpersoonsbed, woongedeelte, eetgedeelte en een eigen badkamer. De zorgsuites zijn bedoeld voor bewoners met een mindere mate van zelfstandigheid en die een hogere intensiteit aan zorg behoeven.

Het Object wordt gebouwd in overeenstemming met de BENG (Bijna Energieneutrale Gebouwen) normering en heeft daardoor een energielabel van A+++.

Het Object is volledig gasloos, op het dak van het Object worden zonnepanelen geplaatst en verwarming en koeling vindt plaats middels een collectieve verwarmings- en koelinstallatie.

## De ligging

Het Object is centraal gelegen in Veghel (Noord-Brabant) waardoor een ruim en divers aanbod aan voorzieningen als sport- en zorgfaciliteiten, winkels en horeca in de directe omgeving te vinden is. Het Object grenst enerzijds aan het Bunderspark en vindt aan haar andere zijde huisartsenpraktijk De Bunders.

## Kooprijs

De totale investering ad € 10.669.075 (v.o.n.) is opgebouwd uit (1) een koopsom van € 3.240.000 voor de grond van het Object die op de Emissiedatum zal worden betaald, (2) een 'turnkey' aanneemsom van € 7.325.000 (prijsvast) voor de bouw van het Object welke in een aantal (bouw)termijnen

steeds na gereedkomen van bepaalde bouwfases van de werkzaamheden van de aannemer zal worden voldaan en (3) een extra investering van € 104.075 ten behoeve van het plaatsen van zonwering. Daarnaast wordt door de verkoper aan het Fonds een vergoeding voor huurdering gedurende de bouwperiode betaald. Dit betreft een vergoeding van 5,3% op jaarbasis berekend over de ontvangen koopprijs voor de grond en de aan de aannemer te betalen bouwtermijnen. Uitgaande van een verwachte bouwperiode van 12 maanden, bedraagt deze vergoeding voor huurdering € 450.000 welke op de Emissiedatum zal worden verrekend met de verschuldigde koopsom voor de grond.

## Huurder en zorgexploitant

Busselspark is vanaf oplevering op basis van een double-net huurovereenkomst voor 20 jaar verhuurd aan Onder de Bomen BV. Deze verhuurt de zorgsuites individueel onder aan de zorgbehoevenden/bewoners en ontvangt van hen huur. Naast huurder is Onder de Bomen BV (opgericht in 2015) ook de zorgexploitant. Onder de Bomen verleent voornamelijk zorg uit hoofde van de Wet langdurige zorg (Wlz). De bewoners beschikken over een Wlz-indicatie van het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) van ten minste VG5.

Sinds 2021 werkt Onder de Bomen met het Prezo Care keurmerk van stichting Perspekt. Stichting Perspekt is een gerenommeerd kwaliteitsinstituut in de zorg dat verschillende keurmerken en certificaten verleent en kwaliteitssystemen ontwikkelt voor specifieke doelgroepen. Het Prezo Care keurmerk is ontwikkeld vanuit universele waarden in de zorg en werkt aan de hand van verhalen uit de alledaagse praktijk. Hierbij worden niet alleen de verhalen van cliënten, maar ook die van hun naasten, medewerkers, vrijwilligers, ondersteuners,

samenwerkingspartners, bestuurders, toezichhouders en andere betrokkenen bij de zorg- of dienstverlening meegenomen. Dit zorgt voor een breed en inclusief perspectief op de kwaliteit van zorg.

### **Bouwwerkzaamheden**

Voor de bouwwerkzaamheden is eveneens een 'turnkey' aanneemovereenkomst gesloten met Mattone Bouwmeesters BV. Op grond van de aanneemovereenkomst zal de aannemer het woon-zorgcomplex realiseren en naar verwachting uiterlijk op 31 december 2025 'turnkey' opleveren aan het Fonds. Het ontwerp- en constructierisico, evenals het uitvoeringsrisico is voor rekening en risico van de aannemer.

### **Afbouwgarantie**

Gelet op het bovenstaande loopt het Fonds vanaf de Emissiedatum, naar verwachting 19 december 2024, tot de verwachte oplevering van het Object uiterlijk op 31 december 2025 geen ontwikkelrisico, aangezien de opdrachtsom prijsvast is en het Object 'turnkey' zal worden opgeleverd.

Voor het geval dat het Object door te late oplevering door de aannemer niet tijdig aan de huurder kan worden opgeleverd, waardoor huurdering zou kunnen ontstaan, is in de 'turnkey' aanneemovereenkomst dezelfde boetebepaling opgenomen als bij het Object Noorderheem.

Daarnaast zal de aannemer, net zoals bij het Object Noorderheem, als waarborg voor alle uit de 'turnkey' aanneemovereenkomst voortvloeiende verplichtingen van de aannemer jegens de Stichting, de eerste bouwtermijn van 10% van de aanneemsom overmaken naar een geblokkeerde rekening van een notaris, die de gelden pas vrijgeeft zodra het Object is opgeleverd en de aannemer aan alle verplichtingen heeft voldaan.

Een uitgebreide beschrijving van de Objecten vindt u in hoofdstuk 6 van het Prospectus.



# DE ZORGWONINGMARKT IN NEDERLAND

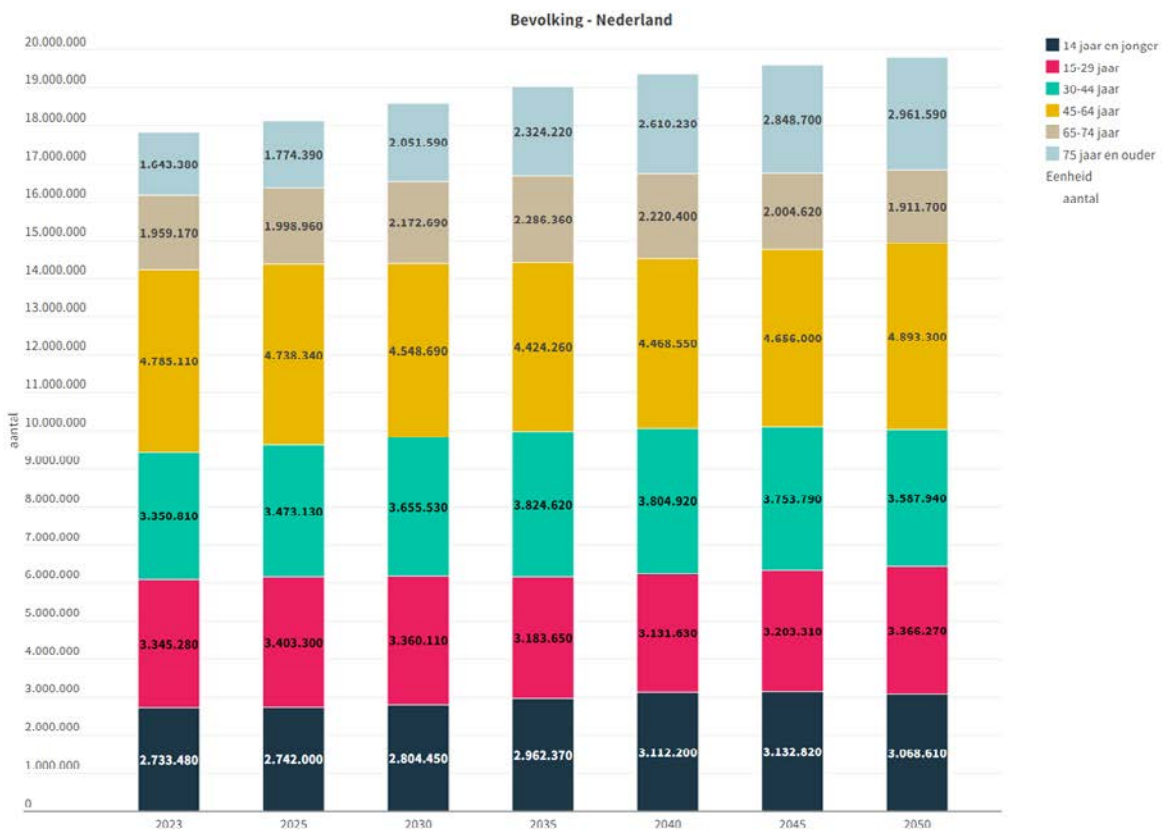
- Groei van woonzorgconcepten (langer “thuis” blijven wonen) door scheiden van wonen en zorg
- Sterke stijging aantal senioren van 65+ alsmede een toenemende levensverwachting (“dubbele vergrijzing”)
- Verdubbeling aantal dementerenden binnen 20 jaar en toename geriatrische aandoeningen
- Stijging aantal cliënten gehandicaptenzorg

Sinds 2013 is het overheidsbeleid erop gericht 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. De financiering van de zorg gebeurt vanuit het zorgstelsel. De Wet langdurige zorg (Wlz) regelt zware, intensieve zorg voor kwetsbare senioren, mensen met een handicap en mensen met een psychische aandoening.

## Ontwikkeling zorgbehoevende senioren

Door vergrijzing zal het aantal senioren (65-plussers) in Nederland de aankomende jaren aanzienlijk stijgen. Volgens de

prognose van de demografische ontwikkelingen in Nederland van ABF Research zal het aantal 65-plussers de komende jaren sterk toenemen: waren dit er in 2023 ruim 3,6 miljoen, in 2050 zullen dat er bijna 4,9 miljoen zijn. De komende jaren zal de groep 65-74-jarigen, maar vooral ook de 75-plussers (de dubbele vergrijzing) sterk toenemen. In 2050, het hoogtepunt van het aantal 65-plussers, is naar schatting 25% van de bevolking 65-plusser, waarvan ruim de helft ouder is dan 75 jaar. Hierdoor zal de vraag naar seniorenhuisvesting de komende jaren aanhouden.<sup>3</sup>



<sup>3</sup> ABF Research: [primos.abfresearch.nl/jive?workspace\\_guid=f2ff8764-773a-472e-9748-a8dc131ad8ae](https://primos.abfresearch.nl/jive?workspace_guid=f2ff8764-773a-472e-9748-a8dc131ad8ae).



Mede als gevolg van het toenemende aantal 65-plussers stijgt ook het aantal senioren met dementie. Uit gegevens van Stichting Alzheimer Nederland blijkt dat het aantal personen met dementie in 2040 zal zijn verdubbeld tot meer dan een half miljoen ten opzichte van 2016 en naar verwachting in 2050 zal toenemen tot 620.000 mensen.<sup>4</sup>

Deze tendens en de sterke groei van het aantal 75-plussers (een groei naar ruim 2,6 miljoen personen in 2040 ten opzichte van ruim 1,6 miljoen personen in 2023, hetgeen een stijging van 58,8% betekent) gaat gepaard met een veranderende en groeiende zorgvraag (hogere zorgindicaties en meer intensieve verzorging en verpleging) en behoefte aan passende woonvormen.

De demografische ontwikkeling in Nederland<sup>5</sup> is weergegeven op pagina 8.

### Gehandicaptenzorg

De afgelopen tien jaar heeft in de regio Noordoost-Brabant een stijging in de gehandicaptenzorg plaatsgevonden. Dit is te verklaren door een stijging in het aantal cliënten verstandelijk gehandicaptenzorg met gedragsregulering en cliënten lichamelijke of zintuiglijke gehandicaptenzorg.

In de gehandicaptenzorg is er sprake van wachtlijsten voor opname. Voor wachtenden worden verschillende categorieën gehanteerd. Bij 'urgent plaatsen' is opname op korte termijn noodzakelijk (opnamenoodzaak), bij 'actief plaatsen' is opname binnen één of enkele maanden noodzakelijk (opnamebehoefte). Bij 'wacht op voorkeur' (opnamewens) wil de cliënt pas worden opgenomen als aan bepaalde voorwaarden is voldaan. Bij 'met zorg' wordt er wel al thuis zorg vanuit de Wlz ontvangen.

### Intramurale versus extramurale zorg

Binnen de zorg wordt een onderscheid gemaakt tussen intramurale en extramurale zorg. Intramurale zorg (zorg binnen

de muren) betekent 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.

### Groei intramurale en extramurale zorghuisvesting

Het scheiden van wonen en zorg, waarbij de kosten van het wonen zijn verlegd vanuit de Wlz naar de cliënt, is al een aantal jaren van toepassing voor cliënten met een relatief lichte zorgvraag maar komt steeds prominenter ook in beeld voor cliënten met een zwaarder zorgprofiel. In 2023 wonen in Nederland van de 364.000 cliënten met Wlz-zorg in totaal 146.000 cliënten buiten de muren van een zorginstelling, dit is 40%.

### Beleggingsvolume zorgvastgoed

Niet alleen onder bewoners wint de extramurale woonzorg aan populariteit, ook bij (institutionele) beleggers is dit het geval. Belangrijke factoren achter de stijgende vraag naar zorgvastgoed zijn de vergrijzing, de door de overheid gewenste scheiding van wonen en zorg en het beleid dat senioren met lichtere zorgindicaties (VV 1 tot en met 3) geen toegang geeft tot verpleeghuizen.

Een uitgebreide beschrijving van de ontwikkelingen op de zorgwoningmarkt vindt u in hoofdstuk 5 van het Prospectus.

### Cliënten Wlz naar leveringsvorm, Nederland (2023)<sup>6</sup>

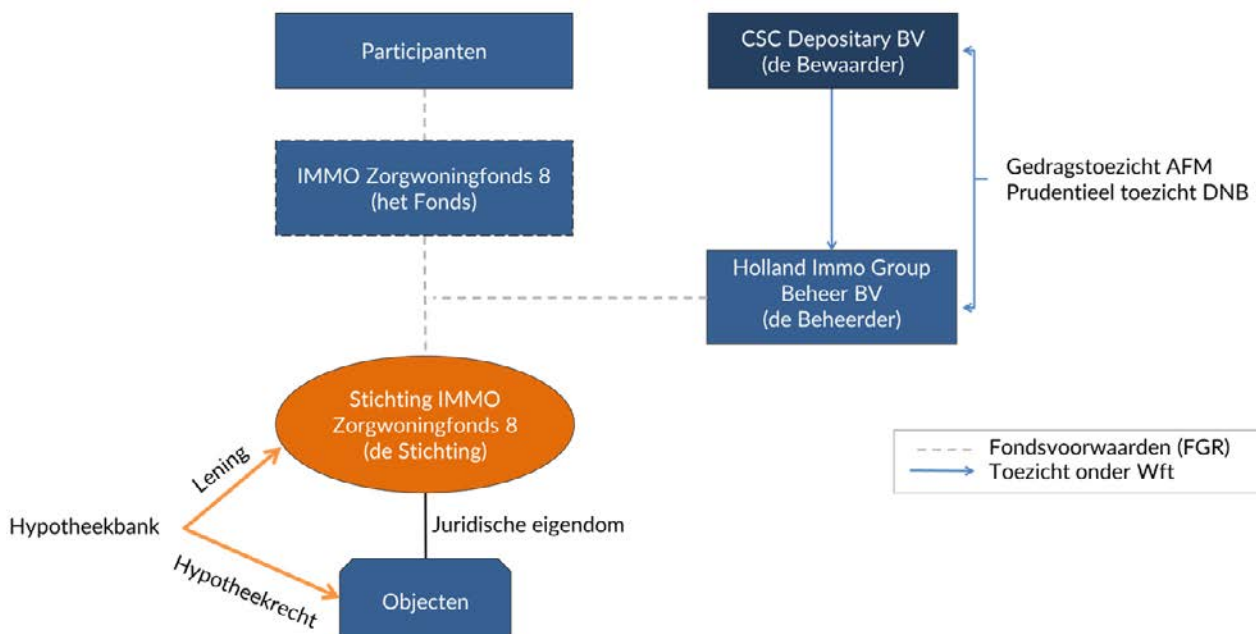
	V&V	GHZ	GGZ	Totaal
Totaal Wlz-zorg	190.435	144.465	29.010	363.910
waarvan VPT MPT Pgb	65.935	69.230	11.055	146.220
	35%	48%	38%	40%

<sup>4</sup> Stichting Alzheimer Nederland, Cijfers en feiten over dementie, 2021. [www.alzheimer-nederland.nl/factsheet-cijfers-en-feiten-over-dementie](http://www.alzheimer-nederland.nl/factsheet-cijfers-en-feiten-over-dementie).

<sup>5</sup> ABF Research: [primos.abfresearch.nl/jive?workspace\\_guid=c809ec6d-310f-43df-8ea7-c16ade65d768](https://primos.abfresearch.nl/jive?workspace_guid=c809ec6d-310f-43df-8ea7-c16ade65d768).

<sup>6</sup> ABF Research: Verkenning wonen met zorg - Nederland 2023 -2040, p 7.

# JURIDISCHE STRUCTUUR



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 een closed-end beleggingsfonds in de zin van de Wft en zal naar verwachting op 19 december 2024 voor onbepaalde tijd worden aangegaan. De uitgifte van Participaties vindt plaats bij het aangaan van het Fonds. Het Fonds zal 2.545 Participaties uitgeven tegen een uitgifteprijs van € 5.000 elk (exclusief Emissiekosten). De Participaties luiden op naam. Er worden geen participatiebewijzen uitgegeven. Alle Participaties hebben dezelfde rechten.

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 8) zijn rechtspersonen en kunnen als zodanig wel overeenkomsten aangaan, activa verkrijgen of onder zich houden en op eigen naam overeenkomsten aangaan.

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).

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 verkoop van de Objecten wordt het Fonds ontbonden.

Een uitgebreide beschrijving van de juridische structuur vindt u in hoofdstuk 7 van het Prospectus.

# INVESTERINGSSTRUCTUUR

> Totale fondsinvestering:	€ 24.475.000
> Hypothecaire lening:	€ 11.750.000 (48,0% van de fondsinvestering)
> Rentevastperiode hypothecaire lening:	10 jaar vanaf de Emissiedatum
> Aflossing hypothecaire lening:	aflossingsvrij
> Eigen vermogen (inleg Participanten):	€ 12.725.000

In het kader van deze emissie bedraagt het door de Participanten bijeen te brengen kapitaal € 12.725.000, verdeeld over 2.545 Participaties van € 5.000. Naast het door de Participanten bijeengebrachte eigen vermogen worden de Objecten gefinancierd met een hypothecaire lening. Deze hypothecaire lening wordt verstrekt door ABN AMRO Bank en heeft een looptijd van tien jaar en een vaste rente van 4,57% op jaarbasis.

verrekening van de vergoeding voor huurderiving ad € 875.000 op de Emissiedatum) en de totaalsom van de aanneemsommen ad € 15.985.000, (2) een extra investering ten behoeve van het plaatsen van zonwering bij beide Objecten ad € 237.813 en (3) de huurincentive als korting op de huur voor de huurder van het Object Noorderheem ad € 239.021.

De totale investering vrij op naam (v.o.n.) ad € 21.751.834 is opgebouwd uit (1) de koopprijs v.o.n. ad € 21.275.000 zijnde de totaalsom van de koopsommen voor de grond ad € 4.415.000 (na

Een uitgebreide beschrijving van de investeringsstructuur vindt u in hoofdstuk 8 van het Prospectus.

fondsinvestering		
investering:		
- koopprijs	21.275.000	
- extra investering	237.813	
- huurincentive aan huurder Object Noorderheem	239.021	
<b>totale investering v.o.n.</b>		<b>21.751.834</b>
financieringskosten:		
- kosten financiering	253.416	
- juridische en notariële kosten hypothecaire lening	10.000	
<b>totale financieringskosten</b>		<b>263.416</b>
bijkomende kosten:		
- bouwbegeleiding	125.000	
- taxatiekosten en due diligence onderzoek	70.992	
- structureringsvergoeding	914.295	
- marketingkosten	182.859	
- selectie- en acquisitiekosten	322.692	
- oprichtingskosten	10.000	
- niet-afrekbare BTW	354.519	
<b>totale bijkomende kosten</b>		<b>1.980.357</b>
liquiditeitsreserve		479.393
<b>totale fondsinvestering</b>		<b>24.475.000</b>
<b>hypothecaire lening</b>		<b>11.750.000</b>
<b>inleg Participanten</b>		<b>12.725.000</b>
<b>totale funding</b>		<b>24.475.000</b>

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

# RENDEMENTSPROGNOSE

- > Verwacht gemiddeld Totaalrendement: 6,6% per jaar
- > Verwacht gemiddeld Direct Rendement: 5,6% per jaar
- > Uitkering: per kwartaal

Het verwachte Direct Rendement over het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds bedraagt 5,6% per jaar. Het Fonds zal ernaar streven het Direct Rendement per kwartaal aan de Participanten uit te keren, telkens binnen vier weken na afloop van het kalenderkwartaal. Het verwachte Totaalrendement uit exploitatie en verkoop bedraagt 6,6% op jaarbasis.

De portefeuille zal in beginsel voor een periode van zeven tot tien jaar worden geëxploiteerd. Voor de periode vanaf de aanvang van het Fonds tot aan de oplevering van de Objecten (1 december 2025 respectievelijk 1 januari 2026) ontvangt het Fonds van de verkoper een vergoeding voor huurderiving van in totaal € 875.000.

rendementsprognose 2024-2034													
kengetallen	gemiddelde Exploitatiekosten en Fondskosten als % Gemiddelde verwachte Bruto-huorontvangsten											9,4%	
koopprijs	21.512.813	rentetarief hypothecaire lening jaar 1 t/m jaar 10											4,57%
totale investering v.o.n.	21.751.834	aflossing hypothecaire lening vanaf oplevering t/m jaar 10											0,00%
totale fondsinvestering	24.475.000	rentetarief liquiditeitsreserve											1,40%
hypothecaire lening	11.750.000	huurindexering											2,00%
inleg Participanten	12.725.000	inflatie											2,00%
	gem. enkelv.	2024 0,5 mnd	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034 11,5 mnd	
<b>ontvangsten</b>													
Bruto-huorontvangsten*		21.887	906.770	1.295.325	1.321.232	1.347.657	1.374.610	1.402.102	1.430.144	1.458.747	1.487.922	1.462.866	
renteontvangsten liquiditeitsreserve		237	5.960	3.199	2.265	1.684	1.461	1.565	2.012	2.825	3.978	4.427	
<b>totaal</b>		<b>22.124</b>	<b>912.730</b>	<b>1.298.524</b>	<b>1.323.496</b>	<b>1.349.340</b>	<b>1.376.071</b>	<b>1.403.667</b>	<b>1.432.156</b>	<b>1.461.571</b>	<b>1.491.900</b>	<b>1.467.293</b>	
<b>uitgaven</b>													
uitgaven aan Rentekosten (hypothecaire lening)		-	339.498	537.285	537.285	537.285	537.285	537.285	537.285	537.285	537.285	518.305	
uitgaven aan Exploitatiekosten en Fondskosten**		8.096	73.496	126.294	126.766	126.158	128.681	134.525	133.879	142.228	142.759	131.719	
<b>totaal</b>		<b>8.096</b>	<b>412.994</b>	<b>663.579</b>	<b>664.051</b>	<b>663.443</b>	<b>665.966</b>	<b>671.810</b>	<b>671.165</b>	<b>679.513</b>	<b>680.044</b>	<b>650.024</b>	
Exploitatieresultaat		14.028	499.736	634.945	659.446	685.898	710.105	731.857	760.991	782.058	811.856	817.268	
Exploitatierendement	5,6%	3,1%	3,9%	5,0%	5,2%	5,4%	5,6%	5,8%	6,0%	6,1%	6,4%	6,7%	
aflossing hypothecaire lening		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
aflossing als %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
onttrekking/toevoeging liquiditeitsreserve***		11.083	211.083	75.874	51.373	24.921	714	-21.038	-50.173	-71.240	-101.037	-131.560	
voor uitkering beschikbaar		<b>25.110</b>	<b>710.819</b>	<b>710.819</b>	<b>710.819</b>	<b>710.819</b>	<b>710.819</b>	<b>710.819</b>	<b>710.819</b>	<b>710.819</b>	<b>710.819</b>	<b>685.708</b>	
Direct Rendement	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	
liquiditeitsreserve		468.310	257.227	181.353	129.980	105.059	104.345	125.384	175.556	246.796	347.833	479.393	

Alle bedragen luiden in €.

\* Tijdens de bouwperiode bestaan de Bruto-huorontvangsten uit de met de verkoper overeengekomen vergoeding voor huurderiving, welke is verrekend met de verschuldigde koopsommen voor de gronden van de Objecten.

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

\*\*\* In het direct kasstroomoverzicht wordt de vergoeding voor huurderiving ad € 875.000 tijdens de bouwperiode onttrokken aan de liquiditeitsreserve. Derhalve wijkt in 2024 en 2025 de onttrekking/toevoeging liquiditeitsreserve uit de rendementsprognose af van de onttrekking/toevoeging liquiditeitsreserve uit het direct kasstroomoverzicht.

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.

Bij de berekening van de geprognosticeerde verkoopopbrengst wordt uitgegaan van verkoop van de portefeuille na tien jaar.

Het geprognosticeerde Indirect Rendement (uit verkoop) over de verwachte maximale beleggingsperiode (tien jaar) komt uit op gemiddeld 1,0% per jaar. Hierbij wordt de verkoopopbrengst gesteld op de verwachte bruto-jaarhuur per einde van de verwachte maximale beleggingsperiode vermenigvuldigd met de Kapitalisatiefactor die gebaseerd is op de Kapitalisatiefactor kosten koper (k.k.) bij aankoop, gecorrigeerd met de

overdrachtsbelasting van 10,4% en 0,5% bijkomende kosten. Hieruit volgt een verwacht Indirect Rendement van 10%, oftewel 1,0% enkelvoudig rendement per jaar. Alsdan bedraagt het Totaalrendement over het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds naar verwachting 6,6% gemiddeld per jaar.

Een uitgebreide beschrijving van de rendementsprognose vindt u in hoofdstuk 9 van het Prospectus.

berekening verkoopopbrengst	pessimistisch	break-even*	neutraal	optimistisch
Kapitalisatiefactor k.k.	13,9	15,8	16,8	17,8
Bruto-huurontvangsten**	1.546.764	1.546.764	1.546.764	1.546.764
<b>ontvangsten uit verkoop</b>	<b>21.512.813</b>	<b>24.439.178</b>	<b>26.003.376</b>	<b>27.550.140</b>
hypothecaire lening na aflossing	-11.750.000	-11.750.000	-11.750.000	-11.750.000
uitgaven aan verkoopkosten***	-390.458	-443.571	-471.961	-500.035
liquiditeitsreserve	479.393	479.393	479.393	479.393
winstdeling Beheerder 20% van Overwinst	-	-	-307.162	-610.900
terugbetaling inleg Participanten	-9.851.748	-12.725.000	-12.725.000	-12.725.000
<b>voor uitkering beschikbaar netto-verkoopresultaat****</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.228.646</b>	<b>2.443.598</b>
<b>bedrag van terugbetaling op de inleg na verkoop per participatie****</b>	<b>3.871</b>	<b>5.000</b>	<b>5.483</b>	<b>5.960</b>
percentage van terugbetaling op de inleg na verkoop per participatie****	77%	100%	110%	119%
<b>gemiddeld Direct Rendement</b>	<b>5,6%</b>	<b>5,6%</b>	<b>5,6%</b>	<b>5,6%</b>
gemiddeld Indirect Rendement	-2,3%	0,0%	1,0%	1,9%
<b>Totaalrendement per jaar</b>	<b>3,3%</b>	<b>5,6%</b>	<b>6,6%</b>	<b>7,5%</b>
<b>IRR</b>	<b>3,8%</b>	<b>5,7%</b>	<b>6,5%</b>	<b>7,2%</b>

\* 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 december 2034 (Busselspark), respectievelijk 1 januari 2035 (Noorderheem).

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

\*\*\*\* Na eventuele deling Beheerder in Overwinst.

Alle bedragen luiden in €.

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



# RISICOFACTOREN

**Beleggen in het Fonds brengt risico's met zich mee, die tot gevolg kunnen hebben dat negatieve waardefluctuaties optreden en rendementen lager uitkomen dan het geprognosticeerde rendement. De waarde van de belegging kan dalen en beleggers dienen zich te realiseren dat zij mogelijk minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd.**

## **Marktrisico**

De marktwaarde van de Objecten kan door marktomstandigheden of macro-economische ontwikkelingen dalen. Die omstandigheden kunnen onder meer bestaan uit een stijgende kapitaalmarktrente. Een hogere kapitaalmarktrente leidt voor een (potentiële) koper die de Objecten (voor een deel) wil financieren met een hypothecaire lening tot meer kosten en een lager rendement, wat die (potentiële) koper zal willen compenseren door een lagere koopprijs te bieden. Een lagere indexering van de huur dan het verwachte gemiddelde van 2,0% per jaar, waarvan sprake zal zijn als de inflatie lager is dan waarvan de prognose uitgaat, zal leiden tot lagere huuropbrengsten. Lagere huuropbrengsten dan waarvan de prognose uitgaat kunnen leiden tot een lagere waarde van de Objecten, omdat een (potentiële) koper van de Objecten de lagere huuropbrengsten zal willen compenseren met een lagere koopprijs. 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.

## **Kredietrisico**

De Objecten worden gefinancierd met de inleg van de Participanten en een hypothecaire lening. De hypothecaire lening heeft een looptijd van tien jaar. De hypothecair financier verlangt dat het Fonds gedurende de looptijd van de lening voldoet aan bepaalde (financiële) convenanten, zoals een maximale loan to value (LTV, de verhouding tussen de hoofdsom van de betreffende hypothecaire lening en de waarde van de Objecten) en een minimale interest coverage ratio (ICR, de verhouding tussen enerzijds de Bruto-huurontvangsten van het Fonds, verminderd met de Exploitatiekosten, en anderzijds de renteverplichtingen onder de hypothecaire lening). Er is een risico dat het Fonds gedurende de looptijd van de hypothecaire lening niet kan voldoen aan de met de hypothecair financier overeengekomen (financiële) convenanten. Zoals het niet kunnen voldoen aan de maximale LTV en/of de minimale ICR, waardoor het Fonds geen of alleen lagere uitkeringen aan de Participanten kan doen. Als dit risico zich voordoet, kan de belegging geheel of ten dele verloren gaan en/of kunnen er mogelijk geen of slechts lagere uitkeringen plaatsvinden.

Daarnaast bestaat het risico dat aan het einde van de looptijd van de hypothecaire lening van tien jaar de Objecten nog niet

zijn verkocht en geen nieuwe hypothecaire lening kan worden afgesloten of alleen kan worden afgesloten tegen een hogere rente. 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.

## **Exploitatierisico**

De Objecten zullen na oplevering in gebruik genomen worden als woon-zorgcomplexen. De Objecten zijn vanaf oplevering langjarig verhuurd aan twee verschillende huurders. Het risico bestaat dat, om welke reden dan ook, een langjarige huurovereenkomst met een huurder voortijdig gedurende de looptijd van het Fonds eindigt. Daarmee ontstaat het risico dat de Objecten niet of slechts tegen ongunstigere voorwaarden kunnen worden (weder)verhuurd. Dit kan leiden tot lagere huurinkomsten dan geprognosticeerd en/of een lagere marktwaarde van de Objecten, hetgeen een negatief effect zal hebben op het rendement voor de Participanten.

Daarnaast bestaat het risico dat bepaalde kosten die samenhangen met de exploitatie van de Objecten hoger uitvallen dan geprognosticeerd. Dit kan leiden tot hogere Exploitatiekosten en een lager Exploitatieresultaat wat een negatief effect zal hebben op het rendement voor de Participanten.

## **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.

**Het belang van de gezamenlijke Participanten kan afwijken van het belang van een individuele Participant**

De Beheerder, de Stichting en de Bewaarder zijn gehouden 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.

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

Een uitgebreide beschrijving van de risico's verbonden aan deze belegging vindt u in hoofdstuk 2 van het Prospectus.



# FISCALE ASPECTEN

Het Fonds wordt voor de Nederlandse belastingheffing aangemerkt als een transparant fonds voor gemene rekening. Dit betekent dat het Fonds niet zelf aan belastingheffing wordt onderworpen. Alle resultaten van het Fonds worden toegerekend aan de Participanten naar rato van deelname aan het Fonds.

## Inkomstenbelasting (Box 3)

Bij in Nederland woonachtige natuurlijke personen zullen de Participaties worden belast als 'inkomen uit sparen en beleggen' (Box 3),<sup>7</sup> tenzij de Participaties tot het vermogen van een onderneming behoren of een overige werkzaamheid vormen. Participaties die in Box 3 worden belast, worden voor het eerst in de aangifte inkomstenbelasting 2025 verantwoord. Het belastbare inkomen in Box 3 wordt bepaald op basis van een forfaitair rendement over de zogenoemde rendementsgrondslag. Het forfaitaire rendement voor het kalenderjaar 2025 is nog niet bekend.

## Ontwikkeling in de rechtspraak

De hierboven weergegeven wijze van belasten van 'inkomen uit sparen en beleggen' (Box 3) vindt plaats op grond van de Overbruggingswet box 3. In de arresten van 6 juni 2024<sup>8</sup> en 14 juni 2024<sup>9</sup> heeft de Hoge Raad geoordeeld dat de verdragsschending die in het Kerstarrest<sup>10</sup> was geconstateerd, niet voldoende is weggenomen door de hiervoor aangehaalde wetgeving. De toepasselijke wetgeving voor Box 3 schendt nog steeds het discriminatieverbod en het eigendomsgrondrecht in de gevallen waarin het forfaitaire rendement hoger is dan het daadwerkelijke rendement.

Gelet op de uitspraken van de Hoge Raad, moeten belastingplichtigen met een lager werkelijk rendement dan het forfaitaire rendement volgens de Staatssecretaris de gelegenheid krijgen om het werkelijk rendement aan te tonen. Als het

werkelijke rendement lager is dan het forfaitaire rendement, moet de belasting in Box 3 verminderd worden zodat alleen belasting wordt geheven over het daadwerkelijke rendement. Derhalve is in feite sprake van een tegenbewijsregeling.

## Vennootschapsbelasting

Voor Nederlandse vennootschappen zullen de inkomsten uit de Participaties worden 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. Eventuele verliezen zijn aftrekbaar tot ten hoogste het bedrag van het aandeel van de Participant in het vermogen van het Fonds. Het standaardtarief van de vennootschapsbelasting bedraagt 25,8% en het lage tarief (over de eerste € 200.000) bedraagt 19% (2024).

## Herinvesteringsreserve

In Nederland gevestigde beleggers/ondernemers die hun Participaties tot hun ondernemingsvermogen rekenen, kunnen in beginsel onder bepaalde voorwaarden hun bestaande herinvesteringsreserve aanwenden voor de aankoop van Participaties in het Fonds. Beleggers/ondernemers met een herinvesteringsreserve wordt geadviseerd om van tevoren hierover een fiscaal adviseur te raadplegen.

Toekomstige resultaten zijn onderworpen aan belastingen, die afhankelijk zijn van de persoonlijke situatie van de belegger en in de toekomst kunnen veranderen.

Een uitgebreide beschrijving van de fiscale aspecten vindt u in hoofdstuk 10 van het Prospectus.

<sup>7</sup> Omdat het Fonds transparant is, representeert iedere Participatie vanuit fiscaal oogpunt een deel van de bezittingen, schulden, lasten en baten van het Fonds.

<sup>8</sup> Hoge Raad 6 juni 2024, ECLI:NL:HR:2024:704, ECLI:NL:HR:2024:705, ECLI:NL:HR:2024:771, ECLI:NL:HR:2024:756 en ECLI:NL:HR:2024:813.

<sup>9</sup> Hoge Raad 14 juni 2024, ECLI:NL:HR:2024:855, ECLI:NL:HR:2024:856, ECLI:NL:HR:2024:857 en ECLI:NL:HR:2024:860.

<sup>10</sup> Hoge Raad 24 december 2021, ECLI:NL:HR:2021:1963.



# DE INITIATIEFNEMER

**IMMO Zorgwoningfonds 8 is een initiatief van Holland Immo Group BV (Initiatiefnemer). Holland Immo Group BV stelt zich ten doel het initiëren van beleggingen voor particuliere beleggers door hen te laten participeren in vastgoed gerelateerde beleggingen met een stabiel rendement.**

Holland Immo Group heeft 23 jaar ervaring en expertise in het initiëren en beheren van vastgoedbeleggingsfondsen. De huidige beleggingsstrategie voor nieuwe fondsen is gericht op (zorg)woningen en binnenstedelijke parkeergarages in Nederland. Holland Immo Group heeft meer dan vijftig vastgoedbeleggingsfondsen in Nederland en Duitsland geïnitieerd met een totaal belegd vermogen van ruim € 1,6 miljard. Hiermee is Holland Immo Group een top-3

aanbieder van niet-beursgenoteerde vastgoedbeleggingsfondsen in Nederland. Het team beschikt over een brede kennis en ervaring op het gebied van vastgoedselectie, investeringsanalyse, vastgoedbeheer en beleggingsstructuren.

Holland Immo Group maakt sinds 2021 onderdeel uit van Primevest Capital Partners, een pan-Europese investment manager, gespecialiseerd in innovatieve strategieën voor het beleggen in real assets, gericht op institutionele klanten.

Het Management Team van Holland Immo Group BV bestaat uit de volgende personen:



**drs. P.E.J. Helfrich MSRE**  
Chief Executive Officer



**S.L. van der Graaf**  
Head of Investor  
Relations Private Cliënts



**M. Broere Msc**  
Head of Investment  
Management



**mr. B.T.J. Pierik**  
Chief Investment Officer



**J.N.P.T. Mooij MBA RC**  
Chief Financial Officer  
Management



**M.J.W. Kühl**  
Fund Management

# DEELNEMEN IN IMMO ZORGWONINGFONDS 8

> Eigen vermogen:	€ 12.725.000
> Aantal Participaties:	2.545 van € 5.000 per stuk
> Deelname vanaf:	€ 10.000 (exclusief 3% Emissiekosten)

Deelname in IMMO Zorgwoningfonds 8 is mogelijk voor natuurlijke personen en rechtspersonen alsmede voor personenvennootschappen en fondsen voor gemene rekening.

De inschrijfperiode eindigt ten vroegste op het moment dat alle aangeboden 2.545 Participaties zijn uitgegeven aan (reguliere) beleggers (niet zijnde tijdelijke beleggers). Indien niet alle aangeboden Participaties op de Emissiedatum van naar verwachting 19 december 2024 kunnen worden uitgegeven aan (reguliere) beleggers, zal de Beheerder Participaties aanbieden en, indien er voldoende interesse is bij tijdelijke beleggers, uitgeven aan niet aan het Fonds, de Beheerder of de Initiatiefnemer gelieerde tijdelijke beleggers indien op ten minste 1.500 van de aangeboden Participaties is ingeschreven door (reguliere) beleggers (niet zijnde tijdelijke beleggers).

Als op de Emissiedatum alle 2.545 aangeboden Participaties worden uitgegeven en geleverd aan (reguliere) beleggers (niet zijnde tijdelijke beleggers), dan sluit op die datum de inschrijving. De beoogde Emissiedatum, de datum van uitgifte en levering van de Participaties, is 19 december 2024 of zoveel eerder of later als de Beheerder besluit.

Als op de Emissiedatum Participaties worden uitgegeven aan tijdelijke beleggers:

- eindigt de inschrijfperiode zodra het Fonds alle Participaties van de tijdelijke beleggers heeft ingekocht en hetzelfde aantal Participaties heeft uitgegeven aan (reguliere) beleggers (niet zijnde tijdelijke beleggers) en uiterlijk op 12 november 2025; en
- worden de van die tijdelijke beleggers ingekochte Participaties, tegelijkertijd of volgtijdelijk met die inkoop, door het Fonds uitgegeven en geleverd aan de (reguliere) beleggers op de laatste werkdag van iedere kalendermaand die zich na de Emissiedatum voor deelname hebben ingeschreven.

De inkoop van Participaties van de tijdelijke beleggers vindt plaats tegen een inkoopprijs van € 5.000 per Participatie. De uitgifteprijs van Participaties die tegelijkertijd aan (reguliere) beleggers worden uitgegeven, vindt eveneens plaats tegen € 5.000 per Participatie te vermeerderen met Emissiekosten.

De Beheerder behoudt zich het recht voor om beleggers die zich hebben ingeschreven voor een eerder fonds dat is geïnitieerd door de Initiatiefnemer en destijds geen Participaties kregen toegewezen, gedurende een periode van twee weken na 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 opgaf van redenen niet in aanmerking te nemen.

De goedkeuring van het Prospectus door de AFM mag niet worden beschouwd als aanprijzing van de aangeboden Participaties. Potentiële beleggers wordt aanbevolen het Prospectus te lezen om de potentiële risico's en voordelen in verband met de beslissing in de effecten te beleggen volledig te begrijpen, voordat ze een beslissing nemen.

Het Prospectus en het essentiële-informatiedocument zijn op te vragen bij Holland Immo Group of te downloaden op de website van Holland Immo Group ([www.hollandimmogroup.nl/IZWf8](http://www.hollandimmogroup.nl/IZWf8)).

Dit is een reclame. Raadpleeg het Prospectus van IMMO Zorgwoningfonds 8 en het essentiële-informatiedocument voordat u een beleggingsbeslissing neemt.

Een uitgebreide beschrijving van de voorwaarden voor deelname vindt u in hoofdstuk 13 van het Prospectus.

Voor nadere informatie ga naar onze website, scan de QR-code of neem contact op met:

Holland Immo Group  
Flight Forum 154  
Postbus 8734  
5605 LS Eindhoven

+31 (0)40 235 26 35  
[info@hollandimmogroup.nl](mailto:info@hollandimmogroup.nl)  
[www.hollandimmogroup.nl](http://www.hollandimmogroup.nl)



# BETROKKEN EXTERNE PARTIJEN

## **Initiatiefnemer**

Holland Immo Group BV

## **Fonds**

IMMO Zorgwoningfonds 8

## **Beheerder**

Holland Immo Group Beheer BV

## **Stichting**

Stichting IMMO Zorgwoningfonds 8

## **Bewaarder**

CSC Depositary BV

## **Accountant**

Deloitte Accountants BV

## **Advocaat (toezichtrechtelijke aspecten)**

FMLaw

## **Fiscaal Adviseur**

PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs NV

## **Taxateur**

Troostwijk Taxaties BV





HOLLAND IMMO GROUP

**Holland Immo Group BV**  
**Flight Forum 154, Eindhoven**

**Postbus 8734**  
**5605 LS Eindhoven**

**+31 (0) 40 235 26 35**  
**info@hollandimmogroup.nl**  
**www.hollandimmogroup.nl**

