

PROSPECTUS

IMMO ZORGWONINGFONDS 8



12 NOVEMBER 2024

Het Prospectus is geldig tot sluiting van de inschrijving voor deelname (en uiterlijk tot 12 maanden na de datum van goedkeuring door de AFM van het Prospectus), mits het Prospectus wordt aangevuld in geval van belangrijke nieuwe factoren, materiële vergissingen of materiële onnauwkeurigheden. De verplichting tot het aanvullen van het Prospectus geldt niet langer als het Prospectus niet meer geldig is. De uiterste datum waarop de geldigheid van het Prospectus verstrijkt is 12 november 2025.



Inhoudsopgave

1.	Samenvatting	4
2.	Risicofactoren	9
3.	Adressen betrokken partijen	15
4.	Definities	16
5.	De Nederlandse woning- en zorgwoningmarkt vanuit beleggersperspectief	18
6.	De Objecten	27
7.	Juridische structuur	36
8.	Investeringsstructuur	47
9.	Ontvangsten, uitgaven en rendementsdoelstelling	52
10.	Fiscale aspecten	61
11.	Rapportage	65
12.	Onderzoeksrapport van de onafhankelijke accountant	67
13.	Participeren in IMMO Zorgwoningfonds 8	68
14.	Initiatiefnemer	71
15.	Overige betrokken partijen	72
16.	Belangrijke informatie	75
Bijlagen:		
	Bijlage I - Fondsvoorwaarden van IMMO Zorgwoningfonds 8	76
	Bijlage II - Statuten Stichting IMMO Zorgwoningfonds 8	88
	Bijlage III - Direct kasstroomoverzicht (prognose) conform de grondslagen van de financiële verslaggeving (directe methode)	92

Inschrijfformulier (separaat 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 8 (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 NL00150025H7. Het Fonds is de uitgevende instelling van de Participaties. De LEI-code van het Fonds is 984500639CE8F453E452. De LEI-code van de Beheerder is 724500BSAHEADX2R2165. De contactgegevens van IMMO Zorgwoningfonds 8 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 8 (de Stichting) houdt ten behoeve van het Fonds en de Participanten de eigendom van de Objecten.

De bevoegde autoriteit die het Prospectus op 12 november 2024 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 19 december 2024.

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 984500639CE8F453E452.

IMMO Zorgwoningfonds 8 zal beleggen in twee nog te ontwikkelen woonzorglocaties (de Objecten) met in totaal 78 woonzorgappartementen en zorgsuites, gelegen in Lelystad en Veghel. De totale fondsinvestering bedraagt € 24.475.000. Hiervan zal € 11.750.000 door de Stichting, voor rekening en risico van het Fonds, op 19 december 2024 worden gefinancierd met een hypothecaire lening en € 12.725.000 zal worden gefinancierd met de door de Participanten bijeengebrachte gelden. Hiervoor worden 2.545 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 opbrengst daarvan te laten delen. De Objecten worden voor circa 52,0% van de totale fondsinvestering gefinancierd met de door de Participanten bijeengebrachte gelden en voor circa 48,0% met een hypothecaire lening die een looptijd heeft van tien jaar vanaf de Emissiedatum. De rente op de hypothecaire lening bedraagt 4,57% per jaar.

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. Het is de intentie dat de Objecten na een periode van zeven tot tien jaar na de Emissiedatum (die beoogd is plaats te vinden op 19 december 2024) worden verkocht en het Fonds wordt beëindigd. Het moment van verkoop van de Objecten wordt in beginsel door de Beheerder bepaald op basis van de dan geldende marktomstandigheden en voor de verkoop is de goedkeuring van de Vergadering van Participanten vereist.

Het Fonds wordt beheerd door Holland Immo Group Beheer BV (de Beheerder). De bestuurders van de Beheerder zijn de heren drs. P.E.J. Helfrich, mr. G.H.P. Hupkens en mr. B.T.J. Pierik.

De huidige accountant van het Fonds is Deloitte Accountants BV. Het Fonds wordt aangegaan in Eindhoven (Nederland) en houdt daar ook kantoor.

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.

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 niet toereikend is om aan de huidige behoeften van het Fonds te voldoen. De opbrengst van de met dit Prospectus aangeboden Participaties is in het oordeel van de Beheerder buiten beschouwing gelaten. Het tekort aan werkkapitaal bedraagt € 12.725.000. Dit tekort kan worden opgevangen met de uitgifte op de Emissiedatum van alle 2.545 aangeboden Participaties tegen de uitgifteprijs van € 5.000 per Participatie.

De Beheerder benadrukt dat (potentiële) beleggers niet zullen worden blootgesteld aan het risico van een tekort aan werkkapitaal van het Fonds. Als op de Emissiedatum een tekort aan werkkapitaal zou ontstaan, waarvan sprake zou zijn als op de Emissiedatum niet alle aangeboden 2.545 Participaties kunnen worden uitgegeven, wordt het aanbod tot deelname en eventuele toewijzingen van Participaties ingetrokken. In dat geval vindt de emissie geen doorgang en worden ontvangen bedragen (inclusief Emissiekosten) aan reeds toegewezen beleggers onverwijld teruggestort.

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

Inleiding

Beleggen brengt risico's met zich mee. Risico's kunnen tot gevolg hebben dat negatieve inkomsten- of waardefluctuaties optreden en rendementen lager uitkomen dan het verwachte rendement, waarnaar het Fonds vanuit haar beleggingsbeleid streeft.

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.

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: NL00150025H7) 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 19 december 2024. De looptijd van de Participaties is gelijk aan de looptijd van het Fonds. De looptijd van het Fonds is beoogd zeven tot tien jaar te zijn. 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, zoals vaststelling van de jaarrekening van het Fonds en de verkoop en levering van de Objecten.

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 handelbaar 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.

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 handelbaarheid Participaties

De Participaties zijn en worden niet beursgenoteerd. Hoewel de Participaties handelbaar zijn in de zin van de Wft, zijn de mogelijkheden beperkt. Overdracht van Participaties is uitsluitend mogelijk via inkoop van Participaties door het Fonds, indien en voor zover deze Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk (kunnen) worden uitgegeven aan een ander. Het Fonds is niet verplicht om op verzoek van de Participant Participaties in te

kopen (closed-end karakter). Participanten dienen er rekening mee te houden dat (feitelijke) verhandeling van Participaties nauwelijks mogelijk is en dat zij mogelijk langer aan hun belegging vastzitten dan ze willen. De beperkte verhandelbaarheid van de Participaties kan voorts een drukkend effect hebben op de waarde ervan.

Langere looptijd van het Fonds dan verwacht of gewenst

De looptijd van het Fonds kan langer zijn dan de beoogde looptijd van zeven tot tien jaar. Door (markt)omstandigheden kan de verkoop van de Objecten tegen gunstige of acceptabele voorwaarden niet haalbaar zijn binnen die beoogde looptijd. Daarom dient elke belegger voor zich het risico in te schatten dat verbonden is aan de (eventueel langere dan) beoogde looptijd van het Fonds en de beperkingen in de mogelijkheden tot overdracht van de Participaties; dit kan tot gevolg hebben dat de belegger langer aan deze belegging is gebonden dan verwacht of gewenst is.

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

Op grond van de Fondsvoorwaarden zijn bepaalde besluiten voorbehouden aan de Beheerder, de Stichting en/of de (Algemene) Vergadering van Participanten. De Beheerder en de Stichting zijn gehouden in het belang van de Participanten te handelen. Ook de Bewaarder is gehouden met haar controlerende taak in het belang van de Participanten te handelen. Het handelen 'in het belang van de Participanten' zoals hiervoor bedoeld, verwijst naar het belang van de gezamenlijke Participanten. Het belang van de gezamenlijke Participanten kan anders zijn dan het belang van een individuele Participant. In de (Algemene) Vergadering van Participanten geeft elke Participatie recht op één stem en besluiten worden genomen met (een gewone of gekwalificeerde) meerderheid van stemmen. Wordt een besluit met de vereiste meerderheid aangenomen, dan geldt dat besluit voor alle Participanten, ook voor de Participant die heeft tegengestemd. Met een dergelijk besluit en de uitvoering daarvan wordt niet noodzakelijkerwijs het belang van elke individuele Participant het beste diend.

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?

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

Bij deelname is daarnaast 3% Emissiekosten verschuldigd (€ 150 per Participatie). Deelname staat open voor natuurlijke personen, rechtspersonen, personenvennootschappen of fondsen voor gemene rekening.

De inschrijving start op het moment van uitbrengen van het Prospectus. In totaal worden 2.545 Participaties aangeboden. 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 2024 -, en het rekeningnummer van de Stichting. Zonder betaling worden geen Participaties uitgegeven. De beoogde datum van uitgifte van Participaties is 19 december 2024 of zoveel eerder of later als de Beheerder besluit. Zodra de Participaties zijn uitgegeven, ontvangt elke Participant kosteloos een uittreksel van zijn eigen inschrijving in het register van Participanten.

De Beheerder behoudt zich het recht voor om beleggers die zich inschreven voor een eerder fonds dat is geïnitieerd door de Initiatiefnemer en die 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 verder het recht voor inschrijvingen zonder opgaaf van redenen niet in aanmerking te nemen (waarbij een inschrijving niet voor een gedeelte niet in aanmerking kan worden genomen).

Indien niet alle aangeboden Participaties op de Emissiedatum kunnen worden uitgegeven aan (reguliere) beleggers, kan de Beheerder Participaties toewijzen aan niet aan het Fonds, de Beheerder of de Initiatiefnemer gelieerde tijdelijke beleggers; dat wil zeggen beleggers die beogen tijdelijk als Participant aan het Fonds deel te nemen totdat de Participaties van die tijdelijke beleggers zijn ingekocht door het Fonds tegen gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van hetzelfde aantal Participaties aan een of meer (reguliere) beleggers. De Beheerder zal alleen dan tijdelijke beleggers voor een tijdelijke deelname aan het Fonds benaderen als op ten minste 1.500 van de aangeboden Participaties is ingeschreven door (reguliere) beleggers (niet zijnde tijdelijke beleggers). Een inkoop van Participaties van een tijdelijke belegger en uitgifte van hetzelfde aantal Participaties aan een (reguliere) belegger kan, na de Emissiedatum, op de laatste werkdag van iedere kalendermaand plaatsvinden totdat alle Participaties zijn ingekocht van tijdelijke beleggers en zijn uitgegeven aan (reguliere) beleggers.

De voorwaarden waaronder een tijdelijke belegger deelneemt

aan het Fonds wijkt op twee punten af van de voorwaarden die van toepassing zijn voor de (reguliere) beleggers. De eerste afwijking betreft de termijn van de deelname, die voor een tijdelijke belegger beoogd is niet langer te zijn dan één jaar na de datum van goedkeuring van het Prospectus. Als de Participaties van de tijdelijke belegger binnen die termijn niet zijn ingekocht dan blijft de tijdelijke belegger aan het Fonds verbonden als (reguliere) belegger (Participant). De tweede afwijking is dat de tijdelijke belegger van de Initiatiefnemer een aanvulling op het rendement ontvangt, ook als deze voor de gehele looptijd van het Fonds aan het Fonds verbonden blijft als (reguliere) belegger (Participant). Deze aanvulling op het rendement wordt betaald door de Initiatiefnemer en gaat derhalve niet ten koste van het rendement van het Fonds of de Participanten.

De Beheerder zal het aanbod tot deelname en eventuele toewijzingen van Participaties intrekken indien niet ten minste op 1.500 van de aangeboden Participaties is ingeschreven door (reguliere) beleggers (niet zijnde tijdelijke beleggers) óf niet alle aangeboden Participaties op 19 december 2024 zijn geplaatst (bij (reguliere) beleggers en/of tijdelijke beleggers). Ingeval van intrekking van het aanbod en eventuele toewijzingen vindt de emissie geen doorgang. In dat geval en in het geval een inschrijving niet in aanmerking wordt genomen, worden ontvangen bedragen (inclusief Emissiekosten) aan reeds toegewezen beleggers onverwijld teruggestort. De inschrijfperiode eindigt ten vroegste op het moment dat alle 2.545 Participaties zijn geplaatst bij (reguliere) beleggers (d.i. niet zijnde tijdelijke beleggers) en eindigt uiterlijk op 12 november 2025. Indien de inschrijving sluit of het aanbod tot deelname wordt ingetrokken, wordt daarvan melding gedaan op de website van de Beheerder (www.hollandimmogroup.nl).

Beleggen in het Fonds als (reguliere) belegger kan door het volledig invullen en ondertekenen van het inschrijfformulier IMMO Zorgwoningfonds 8. Het inschrijfformulier kan aan de Beheerder worden toegezonden, per e-mail of per gewone post. 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. Beleggen als tijdelijke belegger is alleen mogelijk op uitnodiging van de Beheerder en kan niet door het toezenden van een inschrijfformulier worden gerealiseerd.

De kosten voor het aanbieden en uitgeven van de Participaties bedragen naar verwachting € 1.829.107 exclusief BTW. Deze kosten bestaan uit de structureringsvergoeding (€ 914.295, die ten goede komt aan de Initiatiefnemer), de selectie- en acquisitiekosten (€ 322.692, die eveneens ten goede komt aan de Initiatiefnemer), de marketingkosten (€ 182.859), de taxatiekosten en due diligence onderzoek (€ 70.992),

de oprichtingskosten (€ 10.000) en niet-aftrekbare BTW (€ 328.269) over (een deel van) deze kosten.

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 de met dit Prospectus aangeboden 2.545 Participaties uit te geven voor € 5.000 elk (exclusief Emissiekosten) en de Objecten te verwerven en verder te ontwikkelen om het vervolgens te exploiteren door verhuur en aan het einde van de looptijd van het Fonds de Objecten te verkopen. Het Fonds heeft recht op de opbrengsten van de verhuur en de verkoop van de Objecten.

Van de opbrengst van de uitgifte (exclusief Emissiekosten) wordt naar verwachting in totaal een bedrag van € 1.829.107 (exclusief BTW) besteed aan kosten die verband houden met het kopen en verwerven van de Objecten, kosten voor de controle van het rendementsmodel in het Prospectus door de accountant, advocaat en fiscalist bij de opzet van het Fonds en begeleiding bij het opstellen van het Prospectus, aan eenmalige kosten voor het registreren van het Fonds en goedkeuren van het Prospectus door de AFM, voor kosten van marketingactiviteiten ten behoeve van de plaatsing van de Participaties en voor kosten en vergoedingen die zijn verschuldigd aan de Initiatiefnemer. De resterende opbrengst van naar schatting € 10.895.893 wordt aangewend, tezamen met het bedrag van de hypothecaire lening ad € 11.750.000, voor de aankoop en verwerving van de Objecten (€ 21.751.834), de totale financieringskosten (€ 263.416), de bouwbegeleiding door de Initiatiefnemer (€ 125.000) te vermeerderen met niet-aftrekbare BTW (€ 26.250) over de kosten van de bouwbegeleiding en voor het aanhouden van een liquiditeitsreserve (€ 479.393).

De Initiatiefnemer, de Beheerder, de Stichting en de Bewaarder hebben, in verband met de vergoedingen die zij ontvangen, belang bij de aanbieding van de Participaties als beschreven in dit Prospectus. De aanbieding van de Participaties is niet onderworpen aan een overeenkomst tot overname met plaatsingsgarantie.

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

2. Risicofactoren

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

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

Niet alle mogelijke risico's zijn in dit hoofdstuk opgenomen zoals bijvoorbeeld tegenpartijrisico's of boetes bij het niet voldoen aan wettelijke verplichtingen. De Beheerder heeft alle mogelijke risico's geïnclassificeerd volgens de methode zoals hierna toegelicht. Alleen risico's waarvan de Beheerder op basis van de risicoclassificatie 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.

Voor elk risico heeft de Beheerder ingeschat wat de kans is dat het risico zich voordoet. Daarvoor is een schaal gehanteerd van 1 tot en met 10, waarbij een kans van bijvoorbeeld 50% de score van 5 krijgt (percentage gedeeld door 10). Daarnaast heeft de Beheerder ingeschat wat - als een risico zich voordoet - de impact of schade is als percentage van de waarde van de Objecten. De schaal die is gehanteerd voor de impact of schade loopt eveneens van 1 tot en met 10, waarbij een impact of schade van bijvoorbeeld 10% van de waarde van de Objecten een score van 5 krijgt en van 20% van die waarde een score van 10 (percentage van de impact of schade gedeeld door 2, met een maximale score van 10). De vermenigvuldiging van deze twee inschattingen is de basis voor de bepaling van de classificatie laag (0-20), gemiddeld (20-80) of hoog risico (80-100). De classificatie is hieronder per risico opgenomen en binnen de categorieën zijn de risico's gesorteerd van hoog naar laag.

2.1 Risico bij beleggingsstructuur

De Participaties zijn beperkt verhandelbaar. Er is een risico dat ze tussentijds niet zijn te verkopen (risicoscore: 40 (gemiddeld risico)). 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 dat ze mogelijk langer aan hun belegging vastzitten dan voorzien of wenselijk is. Dit risico hangt nauw samen met andere risico's in de zin dat als een ander risico zich voordoet en de Participant om die reden de belegging in het Fonds zou willen beëindigen, die beëindiging niet mogelijk kan blijken te zijn. Als het bijvoorbeeld voorzienbaar is dat de kapitaalmarktrente gaat stijgen en daardoor de waarde van de Objecten en daarmee het Indirect Rendement zal dalen (zie ook het marktrisico hierna), kan het zijn dat een Participant zijn Participaties wil verkopen voordat dit risico zich realiseert. Als het risico van beperkte verhandelbaarheid zich dan voordoet en de Participant zijn Participaties niet tussentijds kan verkopen, dan heeft het risico van de beperkte verhandelbaarheid tot gevolg dat deze Participant wordt blootgesteld aan het risico op waardedaling van de Objecten vanwege de (mogelijke) stijging van de kapitaalmarktrente. Dit kan een reden zijn voor een Participant zijn Participaties te willen verkopen, maar dat hij het risico loopt dat dit tijdens de looptijd van het Fonds niet mogelijk is. Het voorgaande geldt ook indien zich een ander risico voordoet dat een negatieve impact heeft op de waarde van de Objecten (negatieve impact op het Indirect Rendement) of leidt tot hogere kosten of lagere inkomsten voor het Fonds of leidt tot een beperkte mogelijkheid of onmogelijkheid om rendementen uit te keren (negatieve impact op het Direct Rendement), zoals een lagere inflatie dan waarvan de prognose uitgaat, lagere huurinkomsten dan waarvan de prognose uitgaat of hogere onderhoudskosten dan voorzien.

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 het beoogde maximum van tien jaar. Daardoor bestaat het risico dat de belegger langer aan de belegging is gebonden dan voorzien of wenselijk is (risicoscore: 35 (gemiddeld risico)).

De feitelijke looptijd van het Fonds kan langer zijn dan het beoogde maximum van tien jaar. De Beheerder beoordeelt vanaf

het zevende jaar na de Emissiedatum jaarlijks of de verkoop van de Objecten met een goed rendement haalbaar is. Indien door (markt)omstandigheden de verkoop van de Objecten met een goed rendement niet haalbaar blijkt, bijvoorbeeld door een hoge rentestand of een economische recessie, kan de situatie ontstaan dat er geen kopers zijn met interesse om de Objecten te kopen. In dat geval kunnen de Objecten niet of slechts tegen een prijs worden verkocht die lager is dan de verkoopprijs waarvan de prognose uitgaat. Indien zo'n situatie optreedt in jaar zeven tot tien na de Emissiedatum, de periode waarin de verkoop van de Objecten beoogd is plaats te vinden, zou de Beheerder kunnen besluiten niet tot verkoop over te gaan en de exploitatie van de Objecten te continueren tot het moment komt waarop de marktomstandigheden verbeterd 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 het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds en dat de looptijd zelfs langer kan zijn dan dat. 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 de daarbij betrokken partijen handelen in het belang van de gezamenlijke Participanten. Dat kan in strijd komen met het belang van een individuele Participant (risicoscore: 24 (gemiddeld risico)).

De Participaties worden uitgegeven onder de voorwaarden als bepaald in de Fondsvoorwaarden. Op grond van de Fondsvoorwaarden zijn bepaalde besluiten voorbehouden aan de Beheerder, de Stichting en/of de (Algemene) Vergadering van Participanten. De Beheerder en de Stichting zijn gehouden in het belang van de Participanten te handelen. Ook de Bewaarder is gehouden met haar controlerende taak in het belang van de Participanten te handelen. Het handelen 'in het belang van de Participanten' ziet op het belang van de gezamenlijke Participanten. Het belang van de gezamenlijke Participanten kan anders zijn dan het belang van een of meerdere individuele Participanten. Het risico bestaat dat het belang van een of meerdere individuele Participanten moet wijken voor het belang van de gezamenlijke Participanten.

Op de besluiten die zijn voorbehouden aan de (Algemene) Vergadering van Participanten is een soortgelijk risico van toepassing. In die vergaderingen geeft elke Participatie recht op één stem en besluiten worden genomen met (een gewone of gekwalificeerde) meerderheid van stemmen. Wordt een besluit met de vereiste meerderheid aangenomen of afgewezen, dan geldt dat besluit voor alle Participanten, ook voor de Participant die voor afwijzen of aannemen heeft gestemd. Een voorbeeld daarvan is het vereiste dat een voorstel van de Beheerder tot verkoop van de Objecten moet worden goedgekeurd door de Vergadering van Participanten. Als een individuele Participant belang heeft bij de verkoop van de Objecten, bijvoorbeeld omdat die Participant liquiditeiten nodig heeft en deze verkoop door een meerderheid in de Vergadering van Participanten wordt verworpen, zal geen verkoop plaatsvinden, waardoor de Participaties van de individuele Participant niet 'verzilverd' kunnen worden op het moment dat dit, gezien de persoonlijke financiële situatie, wenselijk of zelfs noodzakelijk is. Uit dit voorbeeld volgt dat het hier bedoelde risico nauw samenhangt met het risico van de beperkte verhandelbaarheid van de Participaties.

2.2 Marktrisico

De waarde van de Objecten kan dalen en leiden tot een lager of zelfs negatief rendement (risicoscore: 56 (gemiddeld risico)).

De marktwaarde 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.

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

- een stijgende rente, waardoor de kosten van financiering voor (potentiële) kopers van de Objecten zullen toenemen (zie ook de risicofactor "Een stijgende kapitaalmarktrente, waardoor de hypotheaire rente stijgt, kan een negatief effect hebben op de waarde van de Objecten en daarmee op het rendement (gemiddeld risico)" zoals verderop nader beschreven);
- een lagere inflatie dan waar in de prognose rekening mee is gehouden, waardoor de huurprijzen minder snel stijgen dan waarmee in het Prospectus rekening wordt gehouden omdat de huurprijzen zijn gekoppeld aan de inflatie (zie ook de risicofactor "De huurprijzen worden jaarlijks geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI). Bij een lagere indexering van de huur dan de gemiddeld geprognosticeerde 2,0% per jaar zullen de huurinkomsten en

mogelijk de verkoopopbrengst uit de Objecten lager zijn dan geprognosticeerd (gemiddeld risico)" zoals verderop nader beschreven;

- een toename van de bouwproductie, waardoor de krapte op de (zorg)woningmarkt zal afnemen;
- een 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 marktwaarde 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 marktwaarde van vastgoed daalt, zal dit een negatieve invloed kunnen hebben op de waarde en verkoopmogelijkheid van de Objecten, wat ertoe kan leiden dat de inleg van de Participanten geheel of gedeeltelijk verloren gaat. In hoofdstuk 9.3 is in het neutrale scenario, wat door de Beheerder als uitgangspunt is genomen bij de rendementsberekeningen, verondersteld dat de (zorg)woningmarkt niet wijzigt ten opzichte van de marktomstandigheden bij aankoop van de Objecten en de inflatie gemiddeld 2,0% per jaar bedraagt. In dat geval komt het gemiddeld Indirect Rendement uit op 1,0% per jaar en het Totaalrendement op 6,6% per jaar. In het pessimistische scenario (zie hoofdstuk 9.3) is verondersteld dat de verkoopopbrengst tegen het einde van het maximum van de verwachte looptijd van tien jaar niet is gestegen ten opzichte van de oorspronkelijke koopprijs vermeerderd met de extra investering ad in totaal € 21.512.813. In dat geval zou het gemiddeld Indirect Rendement uitkomen op -2,3% per jaar ten opzichte van 1,0% per jaar in het neutrale scenario, zou het Totaalrendement uitkomen op 3,3% per jaar ten opzichte van 6,6% in het neutrale scenario en zou 23% van de inleg van de Participanten verloren gaan. In de bovengenoemde scenario's is bij de berekening van het Totaalrendement als uitgangspunt genomen dat het Direct Rendement niet wijzigt ten opzichte van het neutrale scenario aangezien de Objecten huurovereenkomsten met een looptijd vanaf oplevering van 20 jaar hebben, waardoor een lagere verkoopopbrengst na tien jaar als gevolg van veranderende marktomstandigheden in beginsel geen effect zal hebben op de huurinkomsten uit de lopende huurovereenkomsten en daarmee op het Direct Rendement.

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

risico op het eindigen van een huurovereenkomst 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 huurprijzen worden jaarlijks geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI). Bij een lagere indexering van de huur dan de gemiddeld geprognosticeerde 2,0% per jaar zullen de huurinkomsten en mogelijk de verkoopopbrengst uit de Objecten lager zijn dan geprognosticeerd (risicoscore: 35 (gemiddeld risico)). In de huurovereenkomsten met de woonzorgexploitanten (de huurders) is overeengekomen dat de huurprijs jaarlijks wordt geïndexeerd aan de hand van het van toepassing zijnde inflatiepercentage (CPI). In de rendementsprognoses is rekening gehouden met een gemiddelde inflatie van 2,0% per jaar en een gemiddelde huurprijsindexering van 2,0% per jaar (zie ook de hoofdstukken 9.2.1 en 9.2.2). Een lagere inflatie zal resulteren in lagere Bruto-huurontvangsten en een lager Exploitatieresultaat waardoor ook de voor uitkering beschikbare resultaten 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 Bruto-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 1,0% in plaats van 2,0%, zoals geprognosticeerd, kan de Beheerder genoodzaakt zijn de uitkeringen te verlagen vanwege de lagere huurinkomsten, neemt het gemiddeld Direct Rendement met 0,5%-punt af tot 5,1% per jaar en zal de marktwaarde van de Objecten dalen met 9,8% ten opzichte van de geprognosticeerde marktwaarde bij verkoop na tien jaar. Dit zou leiden tot een lager Totaalrendement voor de Participant van 4,4% per jaar ten opzichte van het geprognosticeerde Totaalrendement van 6,6% per jaar.

2.3 Kredietrisico

Als niet aan de voorwaarden van een hypothecaire lening wordt voldaan, kan dat ten koste gaan van het rendement of zelfs leiden tot verlies van de belegging (risicoscore: 50 (gemiddeld risico)).

De hypothecaire lening heeft een looptijd van tien jaar. In de hypothecaire leningsovereenkomst zijn afspraken vastgelegd met betrekking tot volledige en tijdige betaling van rente en aan de hypothecair financier te verstrekken informatie, zoals bijvoorbeeld rapportages, taxatieverslagen en bestuurlijke wijzigingen. Daarbij is een loan to value (LTV, de verhouding tussen de hoofdsom van de betreffende hypothecaire lening en

de waarde van de Objecten) en een 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) overeengekomen. Deze hypothecaire lening is aflossingsvrij, zolang het Fonds aan deze financieringsvoorwaarden voldoet. Het niet voldoen aan een financieringsvoorwaarde 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.

Op de Emissiedatum bedraagt de LTV op basis van de taxatiewaarde k.k. 50,2%.¹ Voor de hypothecaire lening is een maximale LTV van 65,0% overeengekomen. Indien de LTV groter is dan 60,0% dient 1,0% van de oorspronkelijke hoofdsom per jaar afgelost te worden en indien de LTV groter is dan 62,5% dient 2,5% van de oorspronkelijke hoofdsom per jaar afgelost te worden, net zo lang totdat de LTV weer kleiner is dan 60,0%. De LTV zal bij een waardedaling van de Objecten met 16,3% ten opzichte van de getaxeerde waarde (k.k.) 60,0% bedragen. Indien de LTV in jaar vier circa 63% bedraagt en het Fonds daardoor twee kwartalen een aflossing van € 73.438 per kwartaal (2,5% van de oorspronkelijke hoofdsom op jaarbasis) en twee kwartalen een aflossing van € 29.375 per kwartaal (1,0% van de oorspronkelijke hoofdsom op jaarbasis) zou moeten doen totdat de LTV door deze aflossingen en een nieuwe taxatie weer kleiner dan 60,0% is, komt het gemiddeld Direct Rendement met 5,4% lager uit dan de prognose (5,6%). Indien de ontvangsten uit verkoop in jaar tien gelijk zouden zijn aan de waarde van de Objecten tegen het einde van jaar vier, zou het Totaalrendement met 1,6% lager dan de prognose van 6,6% uitkomen. Om het effect op de rendementen van het Fonds van het zich materialiseren van deze risicofactor inzichtelijk te maken, heeft de Beheerder in bovenstaande voorbeelden aannames gedaan omtrent (1) het moment waarop er sprake is van een inbreuk op de LTV conventant, en (2) hoeveel moet worden afgelost op de hypothecaire geldlening om weer te voldoen aan de LTV conventant. Deze aannames zijn willekeurig gekozen, omdat niet valt te voorspellen of en wanneer een inbreuk op de LTV conventant zich voordoet en hoeveel er in dat geval moet worden afgelost, aangezien het bedrag dat moet worden afgelost afhankelijk is van de ernst/hoogte van de inbreuk op de LTV conventant.

De ICR bedraagt naar verwachting 2,3 vanaf oplevering van de Objecten oplopend naar 2,7 in jaar tien. Voor de hypothecaire

lening is een minimale ICR van 1,75 overeengekomen. Bij een vermindering van de Bruto-huurontvangsten met 24,2% in het eerste jaar na oplevering van de Objecten zal de ICR 1,75 bedragen en heeft de financier het recht om terugbetaling van de hypothecaire financiering op te eisen.

Het niet voldoen aan de LTV of ICR kan dus gevolgen hebben voor de hoogte van de afgesproken aflossing en in het ergste geval kan de hypothecaire financier de lening voortijdig beëindigen en volledige 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.

Een stijgende kapitaalmarktrente, waardoor de hypothecaire rente stijgt, kan een negatief effect hebben op de waarde van de Objecten en daarmee op het rendement (risicoscore: 32 (gemiddeld risico)).

De kapitaalmarktrente kan van invloed zijn op de waarde van de Objecten. Een (potentiële) koper van de Objecten zal namelijk eisen stellen aan het rendement dat met de Objecten kan worden behaald. Indien de koper de Objecten financiert met een hypothecaire lening, zal een hogere rente (door een stijgende kapitaalmarktrente) leiden tot meer kosten en een lager rendement voor die (potentiële) koper. Dat lagere rendement zal die (potentiële) koper willen compenseren door een lagere koopprijs te bieden. Dit zal dan voor het Fonds en de Participanten een negatief effect op het rendement hebben. Indien de rente na tien jaar 5,5% per jaar zou bedragen (93 basispunten hoger dan de met de hypothecaire financier overeengekomen rente), een (potentiële) koper van de Objecten een loan to value (LTV, de verhouding tussen het bedrag van de hypothecaire lening en de waarde van het gefinancierde vastgoed) van 50,0% zou hanteren (hetgeen een gangbare en realistische LTV-ratio is) en een Direct Rendement van 5,6% zou willen behalen bij aanvang (vergelijkbaar met het verwachte Direct Rendement van deze belegging), dan zou de koopprijs die deze (potentiële) koper voor de Objecten zou bieden er in resulteren dat het gemiddeld Indirect Rendement uitkomt op -2,5% per jaar in plaats van het geprognosticeerde gemiddeld Indirect Rendement van 1,0% per jaar. Dat betekent dat het Fonds uit de verkoopopbrengst na tien jaar slechts 75% van de ingelegde gelden van de Participanten zou kunnen terugbetalen.

¹ Bij de levering van een onroerende zaak vóór, op of uiterlijk twee jaar na het tijdstip van eerste ingebruikneming ter zake waarvan omzetbelasting verschuldigd is, is op grond van het bepaalde in artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer geen overdrachtsbelasting verschuldigd, tenzij de onroerende zaak als bedrijfsmiddel is gebruikt en de verkrijger de omzetbelasting op grond van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 geheel of gedeeltelijk in aftrek kan brengen (de samenloopvrijstelling). Om die reden heeft de taxateur bij de bepaling van de taxatiewaarde k.k. geen rekening gehouden met overdrachtsbelasting (10,4%) als waardedrukkende factor. Indien bij de berekening van de taxatiewaarde k.k. ook rekening wordt gehouden met 10,4% overdrachtsbelasting, bedraagt de LTV op de Emissiedatum circa 55,4%.

Dat komt neer op een Totaalrendement van 3,1% per jaar in plaats van het geprognosticeerde Totaalrendement van 6,6% per jaar.

De looptijd van de hypothecaire lening is gelijk aan het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds (tien jaar). Er is een risico dat de Objecten na tien jaar niet zijn verkocht en dat herfinanciering niet lukt of anderszins ten koste gaat van het rendement (risicoscore: 24 (gemiddeld risico)).

De hypothecaire lening heeft een looptijd van tien jaar, gelijk aan het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds. 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. Bij een verkoopopbrengst van de Objecten bij een gedwongen verkoop na tien jaar die 30% lager is dan de verwachte verkoopopbrengst volgens de prognose in het neutrale scenario, zou het Totaalrendement uitkomen op 0,8% en zou 48% van de inleg van de Participanten verloren gaan.

Indien een nieuwe hypothecaire lening alleen kan worden afgesloten tegen een hogere rente, zal dat eveneens een negatieve invloed hebben op het rendement. Indien de rente na tien jaar 5,25% per jaar zou bedragen, de afsluitprovisie 1% van de hoofdsom zou bedragen en de exploitatie één jaar zou worden voortgezet, zou het Direct Rendement bij continuering van de exploitatie na tien jaar, onder overigens gelijkblijvende omstandigheden als in het tiende jaar, met 5,3% per jaar lager uitkomen dan het geprognosticeerde gemiddelde Direct Rendement over het maximum van de beoogde looptijd van tien jaar (5,6%).

Aflossing van een hypothecaire lening vóór het eindigen van die lening kan leiden tot kosten die een lager rendement tot gevolg hebben (risicoscore: 16 (laag risico)).

Bij vervroegde aflossing van de hypothecaire lening (dat is aflossing vóór de datum waarop het vaste rentetarief afloopt) zal het Fonds een boeterente verschuldigd zijn. Met de financier is overeengekomen dat deze een boeterente in rekening brengt voor 95,0% van de hoofdsom (5,0% boetevrij) wanneer de lening voor het einde van de looptijd wordt afgelost. Voor de berekening van de boeterente wordt aangenomen dat deze gelijk is aan de rente ad 4,57% en wordt berekend over de

resterende looptijd. Indien bijvoorbeeld na zeven jaar volledig wordt afgelost, bedraagt de boete € 1.611.855. Dit bedrag komt ten laste van het verkoopresultaat van de Objecten. Ten gevolge van het lagere verkoopresultaat na zeven jaar, zou het gemiddeld Direct Rendement uitkomen op 5,6% per jaar en het Totaalrendement op 3,8% in plaats van het geprognosticeerde Totaalrendement van 6,6% per jaar. Hierbij zij vermeld dat een verkoop van de Objecten binnen tien jaar slechts overwogen zal worden, indien de verkoopopbrengst zodanig is, dat daaruit naast een terugbetaling van alle ingelegde gelden ook het geprognosticeerde Indirect Rendement kan worden behaald. Indien een verwachte verkoopopbrengst voor afloop van de rentevast periode (van tien jaar) daarvoor onvoldoende zou zijn, zal niet snel worden overwogen om voor de afloop daarvan over te gaan tot verkoop van de Objecten.

2.4 Exploitatierisico

Het Fonds is voor het rendement in grote mate afhankelijk van de huurinkomsten. Als een huurovereenkomst eindigt, kan dat negatieve gevolgen hebben voor het rendement (risicoscore: 40 (gemiddeld risico)).

De looptijden van de huurovereenkomsten van de Objecten betreffen 20 jaar vanaf oplevering. Hoewel de Objecten langjarig zijn verhuurd en de huurovereenkomsten derhalve de beoogde looptijd van het Fonds van zeven tot tien jaar ver voorbijgaan, bestaat het risico dat, indien om welke reden dan ook de huurovereenkomsten voortijdig gedurende de looptijd van het Fonds eindigen, de Objecten niet of slechts tegen minder gunstige of ongunstige voorwaarden kunnen worden verhuurd. Bij gelijkblijvende Exploitatiekosten en Fondskosten leiden lagere Bruto-huurontvangsten tot een lager Exploitatieresultaat dan geprognosticeerd en/of een lagere marktwaarde van de Objecten, hetgeen een negatief effect zal hebben op het rendement voor de Participanten.

Indien de jaarlijkse Bruto-huurontvangsten door een minder gunstige huurovereenkomst bij wederverhuur vanaf jaar vijf elk jaar 20,0% lager uitkomen dan de prognose over het betreffende jaar, kan de Beheerder genoodzaakt zijn de uitkeringen te verlagen vanwege de lagere huurinkomsten en zal het gemiddeld Direct Rendement afnemen tot 4,3% ten opzichte van het geprognosticeerde gemiddeld Direct Rendement van 5,6% per jaar. Ten gevolge van de 20,0% jaarlijkse lagere Bruto-huurontvangsten vanaf jaar vijf zal het Totaalrendement per jaar na afloop van het maximum van de beoogde looptijd 1,5% bedragen, hetgeen lager is dan geprognosticeerd (6,6%). Dat betekent dat het Fonds uit de verkoopopbrengst na tien jaar slechts 72% van de ingelegde gelden van de Participanten zou kunnen terugbetalen.

Als huurders de huur niet betalen, heeft het Fonds minder huurinkomsten en kan het Fonds minder uitkeren aan de Participanten (risicoscore: 30 (gemiddeld risico)).

Huurders zijn verplicht om de huursom maandelijks vooruit te voldoen. Het debiteurenrisico doet zich voor wanneer huurders van de Objecten te laat, gedeeltelijk of in het geheel niet betalen. Het directe gevolg van het zich voordoen van het debiteurenrisico is dat de liquiditeit van het Fonds lager zal zijn dan geprognosticeerd en de winstuitkering niet of slechts gedeeltelijk kan plaatsvinden. Bij het uitblijven van huurontvangsten kan het Exploitatieresultaat blijvend negatief worden beïnvloed. Bij een jaarlijkse huurderfing ten gevolge van het debiteurenrisico van 15,0% van de jaarlijkse Bruto-huurontvangsten, zal het gemiddelde Exploitatierendement uitkomen op 4,1% per jaar, hetgeen lager is dan geprognosticeerd (5,6%) en het Totaalrendement afnemen tot 2,3% ten opzichte van het geprognosticeerde Totaalrendement (6,6%). Het debiteurenrisico kan onder bijzondere omstandigheden hoger zijn dan op basis van historische gegevens kan worden verwacht.

In geval de aannemer bij te late oplevering van de Objecten met succes een beroep kan doen op overmacht, is geen boete bij te late oplevering verschuldigd. In dat geval kan de Beheerder besluiten tot het tijdelijk verlagen of zelfs stopzetten van de uitkeringen aan Participanten (risicoscore: 16 (laag risico)).

Voor het geval dat de Objecten door te late oplevering door de aannemer niet tijdig aan de huurders kunnen worden opgeleverd, waardoor huurderfing zou kunnen ontstaan, is in de 'turnkey' aanneemovereenkomsten overeengekomen dat het Fonds gerechtigd is tot een (niet voor matiging vatbare) boete verschuldigd over de periode vanaf de verwachte oplevering tot en met de daadwerkelijke oplevering. Deze boete bij te late oplevering is niet verschuldigd indien de aannemer met succes een beroep kan doen op overmacht in de zin van artikel 6:75 van het Burgerlijk Wetboek. Indien de Objecten drie maanden te laat worden opgeleverd en met succes een beroep kan worden gedaan op overmacht in de zin van artikel 6:75 van het Burgerlijk Wetboek, als gevolg waarvan het Fonds geen beroep toekomt op de boetebepaling, kan de Beheerder genoodzaakt zijn de uitkeringen te verlagen vanwege de gemiste huurinkomsten/niet ontvangen boete bij te late oplevering, en zal het gemiddeld Direct Rendement 0,3%-punt lager uitkomen (zijnde 5,3% per jaar) dan geprognosticeerd (5,6%) en het Totaalrendement afnemen tot 6,3% per jaar (het geprognosticeerde Totaalrendement is 6,6% per jaar).

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 8
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 8
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

Troostwijk Taxaties BV
Anderlechtlaan 181
1066 HM Amsterdam
Tel. +31 (0)88 666 6666
Internet: www.troostwijk.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 huurder doorbelaste servicekosten, BTW, ontvangen bedragen voor afkoop van huurcontracten en huurgaranties.

Direct Rendement

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

Emissiedatum

De datum waarop de met dit Prospectus aangeboden 2.545 Participaties aan de Participanten worden uitgegeven, naar verwachting op 19 december 2024.

Emissiekosten

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

Exploitatiekosten

Uitgaven direct verbonden met en toewijsbaar aan de

verkrijging van Bruto-huurontvangsten uit de Objecten, zoals uitgaven voor onderhoud, premies voor verzekeringen, zakelijke lasten, uitgaven voor technisch, administratief en commercieel vastgoedbeheer.

Exploitatierendement

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

Exploitatieresultaat

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

Fonds / IMMO Zorgwoningfonds 8

Een transparant fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht, genaamd IMMO Zorgwoningfonds 8, dat naar verwachting op 19 december 2024 wordt aangegaan te Eindhoven (Nederland) tussen elke Participant afzonderlijk, de Beheerder en de Stichting, kantoor houdt aan Flight Forum 154, 5657 DD Eindhoven, is ingeschreven in het register beleggingsinstellingen dat wordt gehouden door de AFM en met LEI-code: 984500639CE8F453E452.

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 8, zoals opgenomen in bijlage I bij het Prospectus.

Gemiddelde verwachte Bruto-huurontvangsten

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

Indirect Rendement

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

Initiatiefnemer

Holland Immo Group BV, statutair gevestigd en kantoorhoudend

te Eindhoven, Flight Forum 154, 5657 DD, opgericht op 18 september 2001 en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel voor Oost-Brabant, nummer 32086570.

Internal Rate of Return / IRR

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

Kapitalisatiefactor

Met betrekking tot vastgoed: de koopprijs c.q. taxatiewaarde van het vastgoed gedeeld door de verwachte Bruto-huurontvangsten op jaarbasis. 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 en Fondskosten gedurende het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds, gedeeld door het aantal jaren van het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds, worden gedeeld door de inleg van de Participanten (exclusief Emissiekosten) op de Emissiedatum, uitgedrukt in een percentage.

Netto-huurontvangsten

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

Objecten

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

- (i) het Object Noorderheem met 42 woonzorg-appartementen en zorgsuites, gelegen aan de Noordzeestraat 63 te Lelystad, kadastraal bekend als Gemeente Lelystad, sectie P, nummer 965;
- (ii) het Object Busselspark met 36 zorgsuites, gelegen aan de Busselbundersweg 1 te Veghel, kadastraal bekend als Gemeente Veghel, sectie L, nummer 2313.

Overwinst

De bij vervreemding van de Objecten gerealiseerde verkoopopbrengst verminderd met (a) de totale investering v.o.n. op Emissiedatum (€ 21.751.834), (b) de totale

financierings- en bijkomende kosten op Emissiedatum (€ 2.243.773) en (c) uitgaven en belastingen die verband houden met de verkoop en overdracht van de Objecten.

Participant

De houder van een of meer Participatie(s).

Participatie

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

Prospectus

Dit prospectus, de bijlagen I tot en met 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 8, statutair gevestigd en kantoorhoudend te Eindhoven aan Flight Forum 154, 5657 DD, opgericht op 11 juni 2024 en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel voor Oost-Brabant, nummer 94113971, met LEI-code 984500C5388E60E48829.

Totaalrendement

Direct Rendement en Indirect Rendement.

Vergunning

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

Wft

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

5. De Nederlandse woning- en zorgwoningmarkt vanuit beleggersperspectief

5.1 Wonen

5.1.1 Woningvoorraad en krapte

Er is een grote krapte binnen vrijwel de gehele landelijke woningmarkt. Door het dalende aantal bouwvergunningen en vertraging van nieuwbouwprojecten ligt de productie van woningen de komende jaren lager en zal het woningtekort naar verwachting verder toenemen. In de komende jaren neemt het woningtekort toe van 390.200 woningen in 2023, zijnde 4,7% van de woningvoorraad, tot 397.000 woningen in 2027 (4,7% van de woningvoorraad). Het Rijk heeft als doel gesteld het woningtekort terug te brengen tot 2,0% van de woningvoorraad in 2031. Volgens de Primos-prognose duurt het echter tot 2041 voordat die doelstelling wordt bereikt. Capital Value gaat er in haar marktrapport zelfs vanuit dat het woningtekort tot 2027 oploopt tot circa 450.000 woningen, zijnde 5,3% van de woningvoorraad.²

De Nederlandse woningvoorraad nam in 2023 met 79.000 woningen toe tot 8,1 miljoen woningen, waarvan bijna 3,5 miljoen huurwoningen.³ Naar verwachting worden er in de periode van 2024 tot en met 2038 jaarlijks gemiddeld 71.000 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. De doelstelling van het Rijk om tot 2030 980.000 woningen te bouwen lijkt daarmee onhaalbaar, omdat dit gemiddelde van 71.000 ver onder de benodigde 100.000 per jaar ligt.⁴

5.1.2 Tekort aan betaalbare huurwoningen: de woningmarkt en senioren

Binnen de woningmarkt in Nederland is er een groot tekort aan betaalbare huurwoningen. Er zijn lange wachtlijsten en de komende jaren zullen er onvoldoende huurwoningen worden bijgebouwd, waardoor het tekort verder oploopt. In 2023 zijn er 8.270.000 huishoudens en volgens de Primos prognose van ABF Research zal dit aantal huishoudens tot 2035 toenemen met 9,5% tot 9.070.000 huishoudens en tot 2050 met 14,9% tot 9.500.000 huishoudens.⁵ Met name de alleenstaande en de oudere huishoudens (vanaf 65 jaar) zullen in omvang toenemen.⁶ Door de toenemende vergrijzing in Nederland zal het aantal 65-plus huishoudens de komende tien jaar toenemen van 2,5 miljoen huishoudens in 2024 tot 3 miljoen huishoudens in 2033, een stijging van 20%. De grootste stijging vindt plaats

in de groep alleenstaande huishoudens. Deze groep neemt de komende 10 jaar toe met 328.000 huishoudens. In totaal zijn er volgens ABF Research tot 2040 480.000 extramurale en 87.000 intramurale woningen extra nodig voor ouderen.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. In de eerste plaats vormt de groep senioren een relatief groter aandeel van de bevolking door onder andere de babyboom na de Tweede Wereldoorlog én in de tweede plaats worden senioren steeds ouder.

Volgens de prognose van de demografische ontwikkelingen in Nederland van ABF Research, zoals weergegeven in afbeelding 1, zal het aantal 65-plussers de komende jaren sterk toenemen: waren er in 2023 3,6 miljoen 65-plussers, 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.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 zal zijn verdubbeld tot meer dan een half miljoen ten opzichte van 2016 en dat het aantal personen met dementie naar verwachting zal toenemen tot 620.000 in 2050.⁹

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.

² Capital Value, De woning(beleggings)markt in beeld 2024: research.capitalvalue.nl/pages/nieuwbouwopgave.

³ Capital Value, De woning(beleggings)markt in beeld 2024: research.capitalvalue.nl/pages/woningmarkt-en-regelgeving.

⁴ Capital Value, De woning(beleggings)markt in beeld 2024: research.capitalvalue.nl/pages/nieuwbouwopgave.

⁵ ABF Research: primos.abfresearch.nl/jive?workspace_guid=d33dbcda-f88e-47a9-88f0-1a9a1f39a57a.

⁶ ABF Research: primos.abfresearch.nl/jive?workspace_guid=f39fadf1-fa53-4982-a177-3d301b9c3c56.

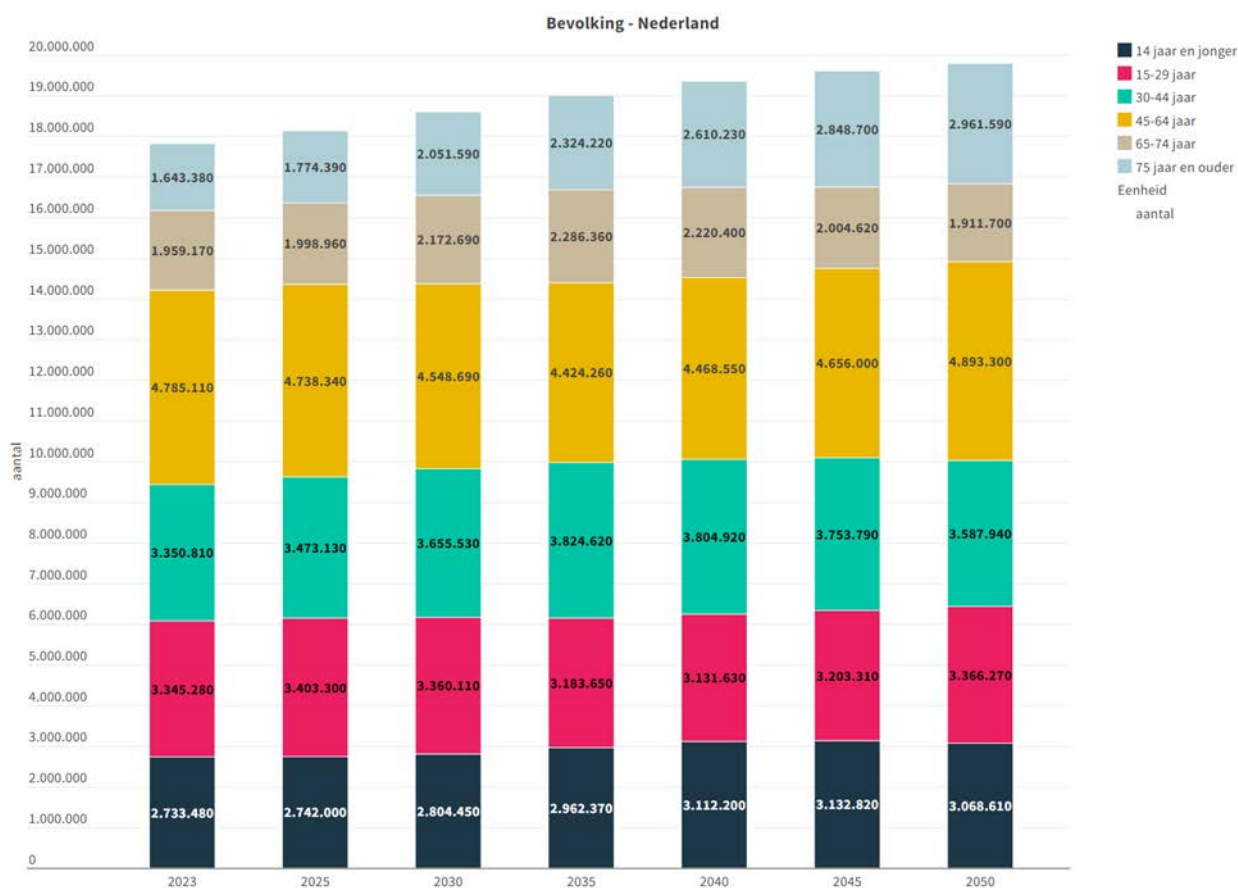
⁷ Capital Value: research.capitalvalue.nl/pages/zorgvastgoed.

⁸ ABF Research: primos.abfresearch.nl/jive?workspace_guid=f2ff8764-773a-472e-9748-a8dc131ad8ae.

⁹ Stichting Alzheimer Nederland, Cijfers en feiten over dementie, 2021. www.alzheimer-nederland.nl/factsheet-cijfers-en-feiten-over-dementie.

De demografische ontwikkeling in Nederland is hieronder weergegeven in afbeelding 1.

Afbeelding 1: demografische ontwikkeling in Nederland¹⁰



Stijging aandeel 65+ en 75+ huishoudens in Nederland

Senioren worden steeds ouder en zullen op basis van overheidsbeleid zo lang mogelijk zelfstandig moeten blijven wonen. Er is grote behoefte aan passende woonvormen voor senioren, waarbij zij een beroep kunnen doen op zorg en ontzorgd worden. Ten opzichte van 2023 zal het aantal 65+ huishoudens in Nederland tot 2050 toenemen met ruim 1.020.730 naar ruim 3,4 miljoen, waarvan het aantal 75+ huishoudens in diezelfde periode toeneemt met 1.038.580 naar bijna 2,2 miljoen. Dat is een procentuele stijging van het aantal 65+ huishoudens van circa 42%, respectievelijk circa 90% van het aantal 75+ huishoudens. Het totale aantal huishoudens zal in 2050 stijgen naar circa 9,5 miljoen (ruim 8,2 miljoen in 2023). Daarmee stijgt het aandeel 65+ huishoudens van 29,2% (2023) naar 36,2% (2050) en stijgt het aandeel 75+ huishoudens van 14,0% (2023) naar 23,1% (2050).¹¹

Onvoldoende nieuwbouw

Door het dalende aantal bouwvergunningen en vertraging van nieuwbouwprojecten ligt de productie van woningen de komende jaren lager en zal het woningtekort verder toenemen. Uitgedrukt in percentage van de woningvoorraad bedraagt het woningtekort in 2023 4,8% en dat blijft tot 2027 vrijwel stabiel op een niveau van circa 4,7%. In aantallen woningen neemt het woningtekort toe van 390.200 in 2023 tot 397.000 in 2027. Het Rijk heeft als doel gesteld het woningtekort terug te brengen tot 2,0% in 2031. Volgens de Primos-prognose van ABF Research duurt het echter tot 2041 voordat die doelstelling wordt bereikt.¹²

¹⁰ ABF Research: primos.abfresearch.nl/jive?workspace_guid=c809ec6d-310f-43df-8ea7-c16ade65d768.

¹¹ ABF Research: primos.abfresearch.nl/jive?workspace_guid=5fd32201-1ea3-48c9-8142-5bd97d396e46.

¹² Capital Value, De woning(beleggings)markt in beeld 2024: research.capitalvalue.nl/pages/nieuwbouwopgave.

5.2 Ontwikkelingen binnen de ouderenzorg

5.2.1 Toename behoefte aan woonzorgvormen

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

Met het stijgen van de leeftijd nemen fysieke beperkingen veelal flink toe; van de huishoudens van 75-plussers kampt landelijk bijna de helft met mobiliteitsbeperkingen. De sterke vergrijzing in Nederland in combinatie met de trend om steeds langer zelfstandig thuis te blijven wonen, resulteert tussen 2023 en 2040 per saldo in een toename van 242.000 huishoudens met mobiliteitsbeperkingen in Nederland op de reguliere woningmarkt. Deze groei concentreert zich met 254.000 op 75-plussers en wordt gecompenseerd door een afname van mobiliteitsbeperkingen onder huishoudens jonger dan 75 jaar. Van deze 254.000 huishoudens is 80% alleenstaand. 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 uitbreiding en aanpassingen in de woningvoorraad.¹³

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 verzesvoudigd van 50.000 in 1950 tot 300.000 in 2023.¹⁴ Zoals reeds beschreven in paragraaf 5.1.2 en zoals weergegeven in afbeelding 2 zal het aantal mensen met dementie als gevolg van de vergrijzing in de toekomst verder stijgen naar meer dan een half miljoen in 2040. Tot 2050 zal het aantal mensen met dementie verder oplopen naar 620.000.¹⁵

Afbeelding 2: aantal mensen met dementie in Nederland 1950 - 2050¹⁶

	1950	2016	2023	2040	2050
Nederland	50.000	260.000	300.000	520.000	620.000

Oorzaak voor groeiend aantal zorgbehoevenden: meer alleenstaanden leidt tot kwetsbaarheid¹⁷

Alleenstaande senioren zijn eerder zorgbehoevend. Het aantal huishoudens neemt in totaal in de periode 2023 tot en met 2037 met 916.000 toe, van 8,3 miljoen naar 9,2 miljoen. Dat komt neer op een groei met 11,1%. De toename bestaat vooral uit alleenstaanden (601.000), maar ook het aantal gezinnen (89.000), eenoudergezinnen (76.000) en het aantal paren zonder kinderen (149.000) neemt toe. De toename van het aantal huishoudens bestaat daarmee voor 66% uit alleenstaanden, 16% paren zonder kinderen, 10% gezinnen en 8% eenoudergezinnen.

De oorzaak van de sterke toename van het aantal oudere alleenstaanden is gelegen in enerzijds de toename van het aantal alleenstaanden jonger dan 65 jaar en anderzijds de gestegen levensverwachting. Tussen 2008 en 2023 is het aantal alleenstaanden in de leeftijdsklasse 45-64 jaar sterk toegenomen. Deze toename vertaalt zich de komende jaren in een groter aantal alleenstaanden van 65 jaar en ouder. Anderzijds zorgt de toegenomen levensverwachting er voor dat oudere alleenstaanden langer leven dan vorige generaties alleenstaanden en dat het aantal levensjaren na verzuwering toeneemt.

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

¹³ ABF Research: Verkenning wonen met zorg - Nederland 2023 -2040, december 2023.

¹⁴ www.alzheimer-nederland.nl/nieuws/1-op-3-vrouwen-krijgt-dementie.

¹⁵ Stichting Alzheimer Nederland, Factsheet cijfers en feiten over dementie. www.alzheimer-nederland.nl/dementie/feiten-cijfers.

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

¹⁷ ABF Research, Primos - prognose 2023 p. 24.

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 € 880,40 per maand (2024). ¹⁸	Eigen bijdrage voor zorg is maximaal € 2.887,40 per maand (2024). ¹⁹

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

5.2.3 Financiering van de zorgkosten

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

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

Bij extramurale zorg - waarbij wonen en zorg is gescheiden - is de eigen bijdrage in de zorgkosten lager dan bij intramurale verpleeghuiszorg. De eigen bijdrage is afhankelijk van inkomen en vermogen. Het verschil in eigen bijdrage tussen intramurale en extramurale zorg kan oplopen tot € 2.007 per maand (2024). Hier staat tegenover dat senioren bij extramurale zorg zelf de kosten dragen voor huisvesting.

5.2.4 Groei intramurale en extramurale zorghuisvesting

De Wet langdurige zorg (Wlz) regelt zware, intensieve zorg voor

kwetsbare ouderen, mensen met een handicap en mensen met een psychische aandoening. 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 alle drie sectoren in totaal 146.000 cliënten buiten de muren van een zorginstelling, dit is 40%.

5.2.4.1 Groei intramurale en extramurale seniorenhuisvesting (verpleeghuizen en seniorenwoningen)

De demografische ontwikkeling is één van de oorzaken van de te verwachten toenemende behoefte aan woningen voor senioren met en zonder zorgvraag, alsmede woonzorglocaties voor extramurale en intramurale woonzorgvormen, inclusief intensieve ouderenzorg (dementie, somatische en palliatieve zorg). Het aantal intramurale cliënten in de sector verpleging en verzorging (V&V) bedroeg in 2023 138.000 en zal volgens de prognose met 22% toenemen tot ruim 168.500 in 2040. Door de beoogde bevrozing van de reguliere intramurale capaciteit blijft de aanbodontwikkeling zeer beperkt en is deze na 2026 uitsluitend nog het gevolg van de toename van het aantal plaatsen in verpleeghuizen die worden benut vanuit een VPT (zie hoofdstuk 5.3.4) of MPT (zie hoofdstuk 5.3.5).²¹ Veel ouderen zijn – bij ongewijzigd beleid – op latere leeftijd echter naar verwachting aangewezen op zware (intramurale) verpleeghuiszorg. Wanneer vanuit de demografische ontwikkeling en de trends in de zorg binnen Nederland wordt gekeken naar de verwachte hoeveelheid ouderen met een bepaalde zorgvraag (de vraagprognose) blijkt er met een gewenste toename van 106.400 plaatsen sprake van een

Afbeelding 4: cliënten Wlz naar leveringsvorm, Nederland (2023)²⁰

	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%

¹⁸ www.hetcak.nl/uw-situatie/ik-heb-een-persoonsgebonden-budget/pgb-wet-langdurige-zorg-wlz/.

¹⁹ www.hetcak.nl/zorg-vanuit-de-wlz/berekening-hoge-eigen-bijdrage/.

²⁰ ABF Research: Verkenning wonen met zorg - Nederland 2023 -2040, p 7.

²¹ ABF Research: Verkenning wonen met zorg - Nederland 2023 -2040, p 7.

Afbeelding 5: ontwikkeling aantal intramurale cliënten, sector V&V, Nederland, 2023 - 2040²³

plaatsen/cliënten	2023 aanbod totaal	2023 lokale vraag	2024 cliënten totaal	2040 lokale vraag	opgave 2023 ontwikkeling totaal	2040 aantal lokaal
V&V: verpleging & verzorging	138.000	138.000	168.500	244.400	30.500	106.400
- Beschut wonen	19.600	19.600	7.500	11.600	-12.100	-8.000
- Beschermd wonen	116.100	116.100	158.100	229.200	42.000	113.100
- Intramuraal overig	2.300	2.300	2.900	3.600	600	1.300

aanzienlijk hogere uitbreidingsopgave in de V&V-sector in Nederland voor de periode 2023 tot 2040.²²

Medio april 2024 zijn er in Nederland 609 extramuraal woonzorglocaties.²⁴ In 2030 moeten conform het Rijksbeleid 40.000 nieuwe verpleegzorgplekken extramuraal zijn gerealiseerd.²⁵

5.2.4.2 Groei intramurale en extramuraal gehandicaptenzorg

Afbeelding 6 geeft een samenvattend overzicht van de ontwikkeling van het aantal cliënten met intramurale gehandicaptenzorg (GHZ) voor Nederland in de periode 2023-2040. In de tabel is onderscheid gemaakt naar Lichamelijk Gehandicapten, Verstandelijk Gehandicapten en GHZ sectorvreemd. Hierbij zijn de Verstandelijk Gehandicapten ook weer onderscheiden in verblijf met behandeling (LVG1-6 en SG-LVG1), verblijf licht (VG1 en VG2), verblijf matig (VG3 en VG4), verblijf zwaar somatiek (VG5 en VG8) en verblijf zwaar gedrag (VG6 en VG7).

Het totale aantal intramuraal verblijvende cliënten in de gehandicaptensector in Nederland, in 2023 zo'n 75.000, wordt voor 2040 ingeschat op circa 74.000 personen. Nationaal is daarbij voor VG zwaar, met name de categorie met

gedragsregulering, enige toename te constateren. De overige cliëntgroepen blijven (redelijk) stabiel in omvang of nemen juist af.

5.2.5 Bouwen woningen voor ouderen

In totaal wordt het aantal voor ouderen geschikte woningen in Nederland in 2023 ingeschat op 2,4 miljoen woningen, waarvan 47% procent in de huursector. Voor het merendeel gaat het om multiredenwoningen, 1,9 miljoen in totaal; het aantal aangepaste woningen wordt ingeschat op 293 duizend en het aantal geclusterde ouderenwoningen op 221 duizend.

Tot 2040 zijn er 454.000 voor ouderen geschikte woningen extra gewenst. Wordt echter alleen naar de vraag onder 65+ huishoudens gekeken, dan zouden er in totaal 407.000 geschikte woningen extra nodig zijn. Op de middellange termijn (tot 2031) zijn voor de 65+ huishoudens dan 220.000 geschikte woningen extra nodig en op de wat langere termijn, tussen 2031 en 2040, nog eens 187.000.

Dat de uitbreiding van de geschikte voorraad onder alle huishoudens groter is dan die onder oudere huishoudens heeft te maken met de verwachte stijging van het aantal jongere huishoudens in Nederland. Hierdoor is ook de toekomstige

Afbeelding 6: ontwikkeling aantal intramurale cliënten, sector GHZ, Nederland, 2023 - 2040²⁶

plaatsen/cliënten	2023	2040	ontwikkeling aantal 2023-2040
GHZ: gehandicaptenzorg	75.200	74.100	-1.100
- VG behandeling	1.200	1.000	-200
- VG licht	800	0	-800
- VG matig	18.500	15.600	-2.900
- VG zwaar, somatiek	13.500	14.400	900
- VG zwaar, gedrag	32.200	33.600	1.400
- LG	8.900	9.400	500
- GHZ sectorvreemd	100	100	0

²² ABF Research: Verkenning wonen met zorg 2023 - 2040, p. 35 - 36.

²³ ABF Research: Verkenning wonen met zorg 2023 - 2040, p. 35.

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

²⁵ www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/ouderenzorg/nieuws/2023/07/06/kabinet-investeert-312-miljoen-in-bouw-zorggeschikte-woningen.

²⁶ ABF Research: Verkenning wonen met zorg - Nederland 2023 -2040, p 39.

vraag naar appartementen groter. Veel appartementen zijn ook nulredenwoningen, die meetellen in de uitbreiding van de geschikte voorraad. De gewenste uitbreiding kan worden gerealiseerd door nieuwbouw maar ook (deels) door woningaanpassingen of verbouw of labeling binnen de bestaande woningvoorraad.²⁷

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).²⁸

Voor alle verzekerden geldt tot en met 2024 een verplicht eigen risico van € 385 per jaar (bij bepaalde zorg uit het basispakket zoals huisartsenzorg en wijkverpleging geldt geen eigen risico).²⁹ 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.

Afbeelding 7: eigen bijdrage zorgbehoevenden onder de Wlz

leveringsvorm	eigen bijdrage per maand (2024) ³⁰	schaal eigen bijdrage
VPT (Volledig pakket thuis)	€ 200,40 - € 1.052,20	Laag
MPT (Modulair pakket thuis)	€ 28,60 - € 880,40	Laag
PGB (Persoonsgebonden budget)	€ 28,60 - € 880,40	
ZIN (Zorg in natura)	€ 0 - € 2.887,40	Hoog

²⁷ ABF Research: Verkenning wonen met zorg - Nederland 2023 -2040, p. 11-12

²⁸ Het Nederlandse zorgstelsel 2017, Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport, p. 8: www.rijksoverheid.nl/documenten/brochures/2016/02/09/het-nederlandse-zorgstelsel.

²⁹ Rijksoverheid: www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/zorgverzekeringswet/vraag-en-antwoord/eigen-risico-zorgverzekeringswet.

³⁰ Tarieven 2024: www.hetcak.nl/uw-situatie/zorg-thuis/volledig-pakket-thuis/, www.hetcak.nl/uw-situatie/zorg-thuis/modulair-pakket-thuis/, www.hetcak.nl/uw-situatie/ik-heb-een-persoonsgebonden-budget/pgb-wet-langdurige-zorg-wlz/, www.hetcak.nl/zorg-vanuit-de-wlz/berekening-hoge-eigen-bijdrage/.

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 of geestelijke 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 tot en met 10 en voor verstandelijk gehandicapten: Verstandelijk Gehandicapt, VG3 tot en met 8 - voorheen aangeduid met Zorgzwaarte Pakket, ZZP) wordt afgegeven door het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ). Wanneer een persoon een indicatie krijgt vanuit het CIZ kan hij of zij ervoor kiezen om de zorg te krijgen in een verpleeghuis (intramuraal) of thuis (extramuraal).

5.3.3 Eigen bijdrage volgens de Wlz

In het kader van de Wlz is iedere persoon een eigen bijdrage verschuldigd aan het CAK (Centraal Administratie Kantoor). De hoogte van deze eigen bijdrage is afhankelijk van de leveringsvorm van de Wlz, het vermogen, inkomen, woonsituatie en leeftijd van de persoon. De lage eigen bijdrage voor Volledig pakket thuis (VPT), Modulair pakket thuis (MPT) en Persoonsgebonden budget (PGB) geldt voor extramurale zorg. De hoge eigen bijdrage geldt voor Zorg in natura (ZIN) die door (intramurale) verpleeghuizen wordt aangeboden. Deze drie extramurale leveringsvormen van zorg worden in afbeelding 7 nader toegelicht.

Indien een persoon de zorg geleverd krijgt vanuit de VPT, MPT of PGB (extramuraal) dan is de lage eigen bijdrage verschuldigd. Deze eigen bijdrage is in 2024 minimaal € 200,40 (VPT), respectievelijk € 28,60 (MPT en PGB) en maximaal € 1.052,20 (VPT), respectievelijk € 880,40 (MPT of PGB) per maand. Indien een persoon de zorg geleverd krijgt vanuit de ZIN (intramuraal verpleeghuis) dan kan de hogere eigen bijdrage verschuldigd zijn. Deze eigen bijdrage bedraagt in 2024 maximaal € 2.887,40 per maand.

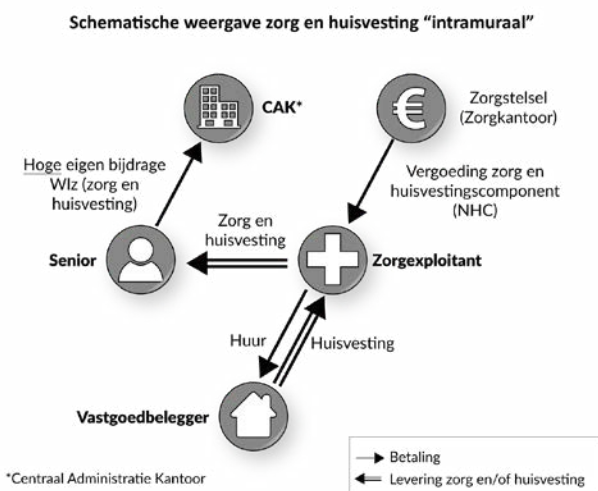
5.3.4 Volledig pakket thuis (VPT)

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.³¹ Omdat de persoon zelf zijn huisvestingskosten betaalt, valt de eigen bijdrage aan het CAK in de lage eigen bijdrage (de eigen bijdrage is in 2024 minimaal € 200,40 en maximaal € 1.052,20 per maand).

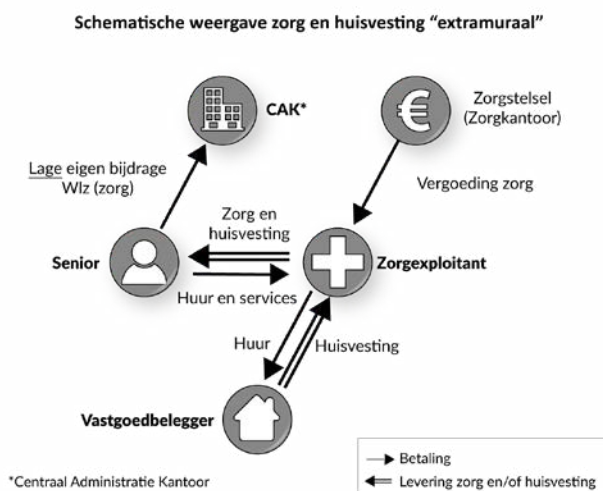
5.3.5 Modulair pakket thuis (MPT)

Het MPT is een minder voorkomende extramurale vorm voor het leveren van zorg vanuit de Wlz maar levert niet alle vormen van zorg die door het VPT wordt geleverd. Zo bevat het MPT geen 'algemeen medische zorg' zoals zorg van de huisarts en tandarts. Deze dient via de zorgverzekering te worden geleverd. Voor de zorg via het MPT dient ook een eigen bijdrage te worden betaald aan het CAK. Omdat de persoon zelf zijn huisvestingskosten betaalt, valt de eigen bijdrage aan het CAK in de lage eigen bijdrage (minimaal € 28,60 per maand en maximaal € 880,40 per maand in 2024).

Afbeelding 8: financiering intramurale verpleeghuizen (zorg in natura)natura)



Afbeelding 9: financiering extramurale woonzorg met verpleging (scheiden van wonen en zorg)



Toelichting:

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

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

³¹ Volledig Pakket Thuis (VPT), Zorgkantoor DSW.

5.3.6 Persoonsgebonden budget (PGB)

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

5.3.7 Zorg in natura (ZIN)

Als een persoon kiest voor zorg met verblijf in een verpleeghuis (intramuraal), kan hij of zij kiezen welk verpleeghuis de zorg (inclusief huisvesting) gaat leveren.³³ Bij het verblijf in een zorginstelling zijn de componenten wonen en zorg niet losgekoppeld. De zorgaanbieder ontvangt vanuit het zorgstelsel bovenop de zorgkostenvergoeding een vergoeding voor de geleverde huisvesting, onder andere de Normatieve Huisvestingscomponent (NHC). De NHC is een standaard dagtarief dat door de Nederlandse Zorgautoriteit (NZa) wordt vastgesteld.

5.3.8 Schematische weergave van de financiering van wonen en zorg

De meest voorkomende vormen van financiering, zorgverlening en huisvesting worden schematisch in afbeeldingen 8 en 9 weergegeven, waarbij de intramurale verpleeghuizen wordt vergeleken met extramuraal woonzorg.

5.4 Ontwikkelingen in de zorg

Het in hoofdstuk 5.2.2 geschetste extramuraliseringsbeleid is erop gericht zoveel mogelijk zorg buiten de muren van een intramurale instelling van bijvoorbeeld een verzorgings- of verpleeghuis plaats te laten vinden. Dit beleid van de overheid moet de zorg betaalbaar houden, ook met het oog op een absoluut en relatief groeiende groep van ouderen in onze samenleving.

Een omvangrijke groep mensen maakt zodoende niet langer aanspraak op een duur intramuraal verblijf, maar blijft - zeker met een lichte maar ook met een zwaardere zorgvraag - zelfstandig wonen binnen de reguliere woningmarkt. Mantelzorg, begeleiding, voorzieningen, voor ouderen geschikte woningen en eventuele professionele hulp aan huis dragen ertoe bij

dat ouderen langer zelfstandig thuis blijven wonen en in hun eigen omgeving worden geholpen via de Zorgverzekeringswet (Zvw) en de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). De organisatie van deze hulp of zorg is deels bij de gemeente gelegd. Sinds 1 januari 2015 kunnen alleen nog de meest kwetsbare ouderen die permanent toezicht of 24-uurszorg in de nabijheid nodig hebben, gebruikmaken van de Wet langdurige zorg (Wlz) en daarmee ook aanspraak maken op verblijf in een instelling. Maar zelfs voor deze groep is het tegenwoordig mogelijk de benodigde 'intramurale' zorg thuis te ontvangen en dat gebeurt steeds meer. Het Volledig Pakket Thuis sluit hierop aan.

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

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

5.5 Beleggen in woonzorg

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

In 2017 doorbrak het beleggingsvolume in zorgvastgoed voor het eerst de barrière van € 500 miljoen. 2020 is met een

³² Persoonsgebonden budget (PGB), Zorgkantoor DSW.

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

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

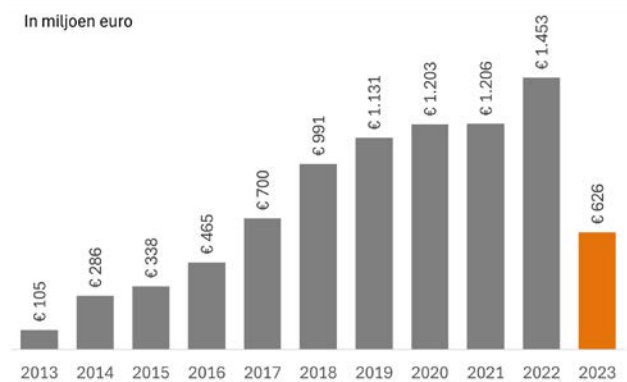
transactievolume van € 1,25 miljard een recordjaar geweest in de zorgvastgoedmarkt. 2020 was voor het achtste jaar op rij een recordjaar voor de zorgvastgoed beleggingsmarkt. Dit komt vooral doordat ontwikkelaars en beleggers zich verder aan het verbreden en specialiseren zijn in de zorgvastgoedmarkt.

Het transactievolume in zorgvastgoed kwam in 2022 voor het vierde jaar op rij boven de 1 miljard euro uit. Veruit het grootste deel van het transactievolume betrof zorgwoningen (88%), eerste- en tweedelijnszorgvastgoed besloegen het overige deel.³⁵

Als gevolg van de gestegen kapitaalmarktrente en terughoudendheid van beleggers daalde in 2023 het aantal transacties op de zorgvastgoedmarkt fors. Het transactievolume kwam uit op 626 miljoen euro, een daling van 57% ten opzichte van 2022. Veruit het grootste deel van het transactievolume betreft zorgwoningen (95%), eerste- en tweedelijnszorgvastgoed beslaat de overige 5%. Institutionele beleggers waren met circa 380 miljoen euro de grootste investeerders (61%).

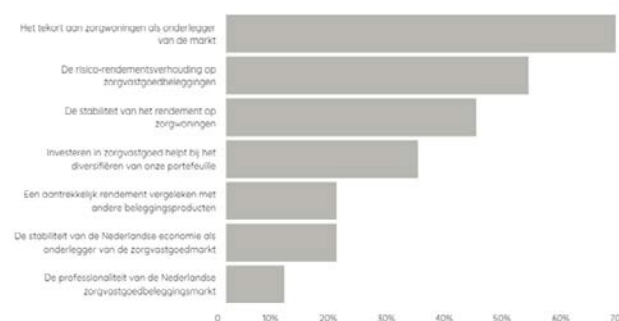
Na een moeizaam eerste halfjaar herstelde de zorgvastgoedmarkt zich in de tweede helft van 2023. Het transactievolume steeg van 126 miljoen in het eerste halfjaar naar 500 miljoen in het tweede halfjaar. Het tweede halfjaar van 2023 is daarmee vergelijkbaar met voorgaande jaren, wat wijst op een herstellende markt.³⁶

Afbeelding 10: beleggingenvolume zorgvastgoed³⁷



Het vertrouwen in de zorgvastgoedmarkt blijft ondanks de onzekerheid over de kapitaalmarktrente groot en beleggers geven aan zorgvastgoed als aantrekkelijke investeringscategorie te zien. De voornaamste redenen hiervoor zijn fundamentele zaken zoals het tekort aan zorgwoningen en de gunstige risico-rendementsverhouding op zorgvastgoedbeleggingen. Beleggers hebben voor de komende drie jaar (2024 tot en met 2026) 4,5 miljard euro beschikbaar om te investeren in zorgvastgoed. Dit is vergelijkbaar met voorgaande jaren. Dat het aangewende bedrag jaarlijks substantieel lager is dan het beschikbare kapitaal, komt door gebrek aan kwalitatief aanbod.³⁸

Afbeelding 11: factoren die de zorgvastgoed aantrekkelijk maken³⁹



³⁵ Capital Value: www.capitalvalue.nl/nieuws/record-aan-investeringen-in-zorgvastgoed-in-2022.

³⁶ Capital Value, De woning(beleggings)markt in beeld: research.capitalvalue.nl/pages/zorgvastgoed.

³⁷ Capital Value, De woning(beleggings)markt in beeld: research.capitalvalue.nl/pages/zorgvastgoed.

³⁸ Zie noot 37.

³⁹ Zie noot 37.

6. De Objecten

Het Fonds zal uitsluitend beleggen in de Objecten die in dit hoofdstuk 6 zijn beschreven.

De portefeuille omvat twee nog te ontwikkelen woonzorglocaties in Lelystad en Veghel met in totaal 78 woonzorgappartementen en zorgsuites en 26 parkeerplaatsen.

Noorderheem te Lelystad

Het Object 'Noorderheem', met 42 woonzorgappartementen en zorgsuites en 22 parkeerplaatsen, is gelegen aan de Noordzeestraat 63 te Lelystad, kadastraal bekend als Gemeente Lelystad, sectie P, nummer 965. Naar verwachting wordt per 1 december 2024 gestart met de ontwikkeling van het Object en zullen de werkzaamheden uiterlijk op 30 november 2025 worden afgerond, waarna het Object voor 20 jaar wordt verhuurd aan Jeva Vastgoed BV middels een 'double-net' masterlease.

Busselspark te Veghel

Het Object 'Busselspark', met 36 zorgsuites en 4 parkeerplaatsen, is gelegen aan de Busselbundersweg 1 te Veghel, kadastraal bekend als Gemeente Veghel, sectie L, nummer 2313. Naar verwachting wordt per 1 januari 2025 gestart met de ontwikkeling van het Object en zullen de werkzaamheden uiterlijk op 31 december 2025 worden afgerond, waarna het Object voor 20 jaar wordt verhuurd aan Onder de Bomen BV middels een 'double-net masterlease'.

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 en op www.hollandimmogroup.nl/IZWF8-taxatierapport-Busselspark. Sinds de taxatiedatum heeft zich geen materiële wijziging met betrekking tot de Objecten voorgedaan.



Afbeelding 12: 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 €.

De marktwaarde representeert het geschatte bedrag waartegen een object of recht c.q. verplichting zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

Marktwaarde vrij op naam (v.o.n.) is de marktwaarde zonder rekening te houden met de kosten verbonden aan de verwerving van de Objecten, zoals de overdrachtsbelasting en overige aankoopkosten, zoals bijvoorbeeld de kosten van de makelaar, notaris en andere bijkomende kosten.

Bij de bepaling van de marktwaarde kosten koper (k.k.) bij bestaand vastgoed (dat ouder is dan twee jaar na de eerste ingebruikname) wordt de waarde (v.o.n.) in beginsel verminderd met de kosten verbonden aan de verwerving van het vastgoed (zoals bijvoorbeeld kosten van de makelaar, notaris en andere bijkomende kosten) en de overdrachtsbelasting. Omdat de Objecten nieuw gebouwd worden en nog niet in gebruik

zijn genomen, is op het moment van de verwerving van de Objecten (tot en met een periode tot twee jaar daarna) geen overdrachtsbelasting van toepassing.⁴⁰ Derhalve heeft de taxateur bij de bepaling van de marktwaarde k.k. van de Objecten de marktwaarde v.o.n. alleen gecorrigeerd met de kosten van verwerving van de Objecten en niet met de overdrachtsbelasting.

Aangezien bij de verkoop van de Objecten aan het einde van de beoogde looptijd van het Fonds van tien jaar de hiervoor beschreven vrijstelling van overdrachtsbelasting niet langer van toepassing is, heeft de Beheerder voor de berekening van de verkoopopbrengst de marktwaarde k.k. vastgesteld op basis van de door de taxateur vastgestelde marktwaarde v.o.n. verminderd met de bijkomende kosten ten bedrage van 0,5% van de marktwaarde v.o.n. en tevens verminderd met de overdrachtsbelasting (thans 10,4%). Als gevolg daarvan is de marktwaarde k.k. voor de berekening van de verkoopopbrengst lager (en daarmee conservatiever) dan de marktwaarde k.k. als blijkend uit de taxatierapporten.

6.1 Noorderheem te Lelystad

Noorderheem te Lelystad	
Bouwjaar en energielabel	2025 (label A+++)
Woonzorgappartementen	6
Zorgsuites	36
Gemiddelde oppervlakte woonzorgappartementen	50 m ²
Gemiddelde oppervlakte zorgsuites	35 m ²
Huurder	Jeva Vastgoed BV
Woonzorgexploitant	Stichting Anjer Thuiszorg
Jaarlijkse huurstroomb	€ 631.260 (prijsspeil 1 januari 2024)
Looptijd huurovereenkomst	20 jaar
Type huurovereenkomst	'Double-net' masterlease
Ingangsdatum huurovereenkomst	Vanaf oplevering (naar verwachting 1 december 2025)

6.1.1 Objectomschrijving Noorderheem

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

Het gebouw heeft een L-vormige layout, waarbij de entree centraal in de hoek van de "L" is gelegen. Op de begane grond bevinden zich naast de entree twee gemeenschappelijke

woonkamers met daartussen een open keuken, een kamer voor dagbesteding, 19 woonzorgeenheden, de lift naar de eerste verdieping alsmede een groot buitenterras op eigen terrein. Op de eerste verdieping zijn naast 23 woonzorgeenheden eveneens twee gemeenschappelijke woonkamers met open keuken gelegen in de hoek.

De woonzorgappartementen zijn 50 m² groot en beschikken over drie kamers. De woonzorgappartementen worden volledig ingericht door de zorgexploitant en daarbij voorzien van een

⁴⁰ Zie noot 1.

tweepersoonsbed, woonkamer met aansluitende keuken, een badkamer en een hal. Verder beschikt de woning over een buitenruimte. De woonzorgappartementen zijn bedoeld voor bewoners die nog iets zelfstandiger ter been zijn en een andere intensiteit aan zorg behoeven dan bewoners van de zorgsuites.

De zorgsuites zijn 35 m² groot. Ook de zorgsuites 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 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.

6.1.2 Locatie en omgeving

Lelystad is de hoofdstad van en een gemeente in de Nederlandse provincie Flevoland. Lelystad kenmerkt zich door de groene omgeving met diverse natuurgebieden zoals Nationaal Park Nieuw Land. Bestaande uit vier unieke natuurgebieden is Nationaal Park Nieuw Land het grootste man-made natuurpark ter wereld. Oostvaardersplassen, Lepelaarplassen, het Markermeer en de Marker Wadden danken alle hun bestaan aan het grootste inpolderingstraject ter wereld: de drooglegging van Flevoland.⁴¹

Het Object is gelegen in de Zeeënbuurt en onderdeel van de wijk Waterwijk en De Landerijen. 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 kunnen⁴² - binnen vijf minuten met de auto te bereiken.

Het Object is uitstekend bereikbaar met zowel het openbaar vervoer als met de auto en kent tevens parkeergelegenheid op eigen terrein. In de regio van Lelystad zijn verschillende natuur- en recreatiegebieden te vinden waar uitstapjes gemaakt kunnen worden, zoals de Oostvaardersplassen en het Markermeer.

⁴¹ visitleystad.nl/gebieden/.

⁴² www.stjansdal.nl/lelystad.

⁴³ lelystadinzicht.nl/dashboard/dashboard/demografie.

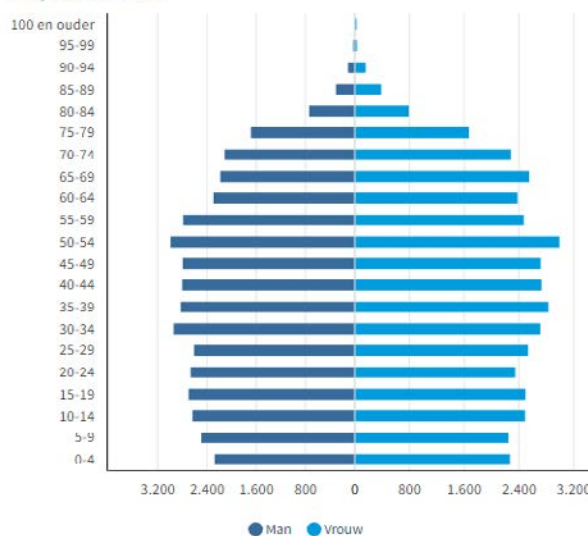
⁴⁴ lelystadinzicht.nl/dashboard/?short=vvoph.

⁴⁵ Zie noot 43.

6.1.3 Bevolkingsontwikkeling in Lelystad

In mei 2024 telde Lelystad in totaal 84.298 inwoners en van deze inwoners was in mei 2024 circa 18% ouder dan 65 jaar.⁴³

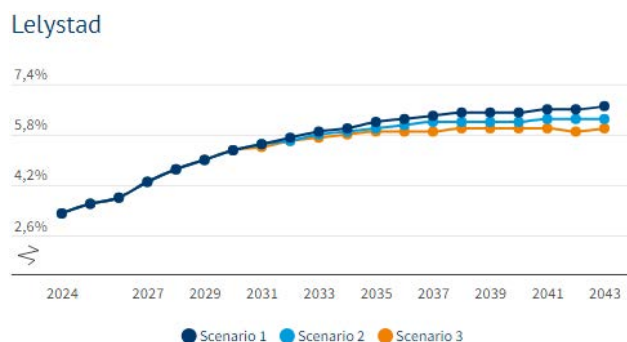
Afbeelding 13: bevolking naar leeftijdsklassen - Lelystad (2024)⁴⁴
Lelystad, aantal



In Lelystad wordt tussen 2024 en 2030 een bevolkingsgroei van circa 13,6% tot 95.573 inwoners verwacht. Tussen 2030 en 2043 is de verwachting dat de bevolking verder toeneemt met nog eens circa 27,3% tot 121.620.⁴⁵

In 2023 waren er circa 15.000 inwoners van Lelystad 65 jaar en ouder. Naar verwachting stijgt dit aantal tot boven de 23.000, zijnde een stijging van 55% in 20 jaar. Ook het aantal 80-plussers zal naar verwachting fors toenemen van 2.550 in 2023 naar meer dan 7.600 in 2043. Het aandeel 80-plussers in de bevolking neemt toe van 3,3% in 2023 naar 6,3% in 2043.

Afbeelding 14: aandeel inwoners van 80 jaar en ouder (prognose)*⁴⁶



*Deze prognose is een doorkijk in de ontwikkeling van de bevolking van Lelystad op de korte en middellange termijn. De uitkomsten kennen een mate van onzekerheid. Deze onzekerheid wordt in de prognose weergegeven door ook twee scenario's weer te geven waarbij er minder (scenario 1) of juist meer (scenario 3) woningen worden gebouwd. Het leidende scenario waarin 1.000 woningen per jaar worden gebouwd is scenario 2.

6.1.4 Koopprijs en taxatie

De totale investering voor het Object bedraagt € 11.082.759 vrij op naam (v.o.n.) en ligt daarmee onder de getaxeerde waarde vrij op naam ad € 11.700.000 met peildatum 5 juli 2024. Het taxatierapport is te downloaden op www.hollandimmogroup.nl/IZWF8-taxatierapport-Noorderheem.

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 zoals hierna in hoofdstuk 6.1.6 verder wordt toegelicht. 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. Indien de aannemer het Object eerder oplevert en als gevolg

daarvan het huurcontract eerder ingaat en het Fonds derhalve eerder huur ontvangt, is in de 'turnkey' aanneemovereenkomst overeengekomen dat de aannemer gerechtigd is tot een bonus. Het bonusbedrag per kalenderdag dat het Object eerder is opgeleverd en de huurder het Object huurt, is gelijk aan de door het Fonds ontvangen vergoeding voor huurderiving tijdens de bouwperiode per kalenderdag. Aangezien de overeengekomen huur per kalenderdag hoger is dan het bonusbedrag, zal een eventuele eerdere oplevering van het Object een positief effect hebben op de exploitatie van het Fonds.

6.1.5 Bouwwerkzaamheden en afbouwgarantie

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. In 2022 behaalde Mattone Bouwmeesters BV een netto-omzet van € 11,9 miljoen.

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.

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 huurderiving 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 gederfde 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

⁴⁶ lelystadinzicht.nl/dashboard/?short=yatz2.

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, huurderiving 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.

Participanten zullen tijdens de bouwperiode middels kwartaalberichten worden geïnformeerd over de voortgang van de bouwwerkzaamheden.

6.1.6 Huur

Het Object is aan Jeva Vastgoed BV verhuurd. De aandeelhouders en tevens bestuurders van Jeva Vastgoed BV zijn tevens de bestuurders van Stichting Anjer Thuiszorg, de woonzorgexploitant die hierna in hoofdstuk 6.1.7 wordt beschreven. Jeva Vastgoed BV verhuurt de woonzorgappartementen en zorgsuites individueel onder aan de zorgbehoevenden/bewoners en ontvangt van hen huur. Er is derhalve sprake van extramurale zorg. Voor een toelichting op de begrippen intramurale zorg en extramurale zorg, en de verschillen daartussen, verwijst de Beheerder de Participanten naar hoofdstukken 5.2 en 5.3. De huurovereenkomst is gesloten voor een periode van 20 jaar vanaf oplevering (naar verwachting 1 december 2025), met een optie tot verlenging van telkens vijf jaar. De jaarhuur bij aanvang bedraagt € 631.260 (prijsspeil 1 januari 2024). Jaarlijks zal de huurprijs op 1 januari worden geïndexeerd op basis van het consumentenprijsindexcijfer (CPI). In de huurovereenkomst is overeengekomen dat wanneer de indexatie op basis van het CPI hoger dan 6% blijkt te zijn, met de huurder in overleg zal worden getreden over het handhaven van de indexatie of het in gezamenlijk overleg afwijken van deze vastgestelde indexatie.

Met de huurder is een huurincentive overeengekomen die bestaat uit een korting op de huur van € 230.000 (prijsspeil 1 januari 2023). In de fondsinvestering wordt uitgegaan van een huurincentive van € 239.021, zijnde de huurincentive na een gerealiseerde indexatie van 0,2% per 1 januari 2024, een geprognosticeerde indexatie van 2,0% per 1 januari 2025 en een geprognosticeerde indexatie van 2,0% per 1 januari 2026. Deze huurincentive zal als korting op de huur als volgt over de eerste vier kwartalen na aanvang worden verdeeld:

- het eerste kwartaal na aanvang bedraagt de huurincentive € 113.923
- het tweede kwartaal na aanvang bedraagt de huurincentive € 72.974

- het derde kwartaal na aanvang bedraagt de huurincentive € 36.487
- het vierde kwartaal na aanvang bedraagt de huurincentive € 15.637

Door de huurincentive zal de huurder gedurende de periode van inhuizen van de bewoners (oplopen bezettingsgraad in de eerste vier kwartalen na aanvang) een gezonde exploitatie draaien. De huurincentive zorgt ervoor dat dit geen negatieve invloed heeft op de betaalbaarheid van de huur door de huurder.

De huurovereenkomst betreft een double-net overeenkomst, waarbij het onderhoud van het Object op basis van een demarcatielijst is verdeeld tussen het Fonds en de huurder. Uit deze verdeling blijkt dat de kosten voor het dagelijks onderhoud en het overgrote deel van het grootonderhoud, vervanging en vernieuwing, alsmede de gebruikerslasten en eigenaarslasten voor rekening van de huurder zijn. De kosten voor het onderhoud en vervanging van de constructieve delen van het Object en de zich daarin bevindende installaties, zoals de liftinstallatie, brandmeldinstallatie en (zorg)domotica-systemen, komen voor rekening van het Fonds. Ook komen de kosten voor de herbouwwaardetaxatie die per Object eens in de zes jaar dient te worden uitgevoerd voor rekening van het Fonds.

Als waarborg voor de juiste nakoming van verplichtingen uit de huurovereenkomst tussen het Fonds en Jeva Vastgoed BV als huurder, is met de huurder overeengekomen dat deze een waarborgsom van driemaal de maandhuur verstrekt, zijnde in totaal € 157.815 (prijsspeil 1 januari 2024).

Voor de berekening van het Exploitatierendement van het Fonds is de gemiddelde geprognosticeerde huurstijging vanaf oplevering van het Object gelijk aan het geprognosticeerde CPI van gemiddeld 2,0% per jaar, zoals toegelicht in hoofdstuk 9.2.2.

6.1.7 De woonzorgexploitant (Anjer Thuiszorg)

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. Anjer Thuiszorg wil naast kortdurende, reguliere thuiszorg (Zvw) ook langdurige zorg (Wlz) leveren, zodat de cliënten ook dan zorg krijgen en niet langer hoeven te worden doorverwezen naar een verpleeghuis, maar naar een eigen woonvorm (zoals het Object Noorderheem) van Anjer Thuiszorg kunnen verhuizen. De zorg wordt daarmee 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. Anjer Thuiszorg ontvangt een vergoeding vanuit het publieke stelsel middels VPT.

Omdat de bewoners zelf de huisvestingskosten en aanvullende welzijnsservices betalen, zijn de bewoners voor zorgverlening een lage eigen bijdrage verschuldigd aan het Centraal Administratie Kantoor (CAK).

Anjer Thuiszorg biedt zowel verpleging, palliatieve zorg als psychogeriatrische zorg, richt zich op toegevoegde waarde voor cliënten en is inventief in het vinden van passende oplossingen

voor cliënten en hun naasten. Anjer Thuiszorg is een innovatieve en ondernemende bedrijfsorganisatie.

Zorgkaart Nederland waardeert Anjer Thuiszorg met een 8,6 (status per 20 juni 2024).⁴⁷

6.2 Busselspark te Veghel

Busselspark te Veghel	
Bouwjaar en energielabel	2025 (label A+++)
Zorgsuites	36
Gemiddelde oppervlakte zorgsuites	38 m ²
Huurder	Onder de Bomen BV
Woonzorgexploitant	Onder de Bomen BV
Jaarlijkse huurstroomb	€ 625.000 (prijsspeil 1 december 2024)
Looptijd huurovereenkomst	20 jaar
Type huurovereenkomst	'Double-net' masterlease
Ingangsdatum huurovereenkomst	Vanaf oplevering (naar verwachting 1 januari 2026)

6.2.1 Objectomschrijving

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.

Het Object heeft een U-vormige layout, waarbij het midden is voorzien van een gemeenschappelijke patio. Naast de entree zijn de gemeenschappelijke woonkamer, woonkeuken, 15 zorgsuites en verschillende personeelsruimten gelegen. De verdieping is te bereiken via de twee trappenhuizen en één lift. Op de verdieping is eveneens een gemeenschappelijke woonkamer gelegen met daaromheen 21 zorgsuites.

De zorgsuites hebben drie varianten van 35 m², 38 m² of 39 m² groot. De zorgsuites 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.

6.2.2 Locatie en omgeving

Veghel is een plaats in de gemeente Meierijstad, gelegen in Noord-Brabant. De gemeente Meierijstad telt op 1 januari 2024 ruim 83.000 inwoners en staat daarmee in de top 10 van grootste gemeenten van Noord-Brabant. De gemeente Meierijstad kent veel bedrijvigheid en staat landelijk zelfs in de top 10 van zakensteden.⁴⁸ Daarnaast is de gemeente Meierijstad onderdeel van het Nationaal Landschap Het Groene Woud. Het Groene Woud is een gebied ter grootte van circa 35.000 hectare, centraal gelegen in de provincie Noord-Brabant, tussen de steden 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Tilburg. In het centrum van Het Groene Woud liggen grootschalige natuurgebieden die in toenemende mate met elkaar verbonden worden.

Het Object is centraal gelegen in Veghel 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.

⁴⁷ www.zorgkaartnederland.nl/zorginstelling/wijkverpleging-anjer-thuiszorg-amsterdam-10017039.

⁴⁸ www.meerijstad.nl/Alle_onderwerpen/Bestuur_en_organisatie/Meerijstad/Meerijstad_in_cijfers.

Het Object is uitstekend bereikbaar met zowel het openbaar vervoer als met de auto en kent tevens parkeergelegenheid op eigen terrein. In de regio van Veghel zijn verschillende natuur- en recreatiegebieden te vinden waar uitstapjes gemaakt kunnen worden zoals het natuurgebied De Eerdse Bergen.

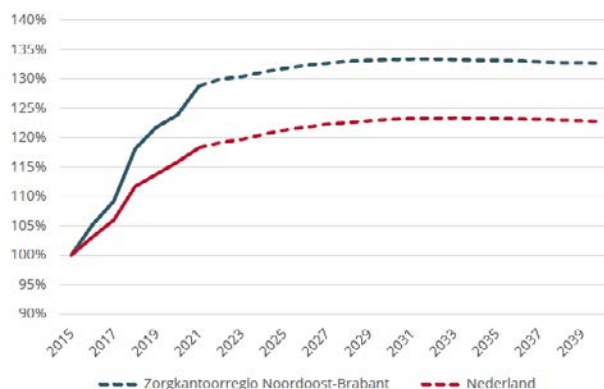
6.2.3 Bevolkingsontwikkeling in Noordoost-Brabant

In 2023 telde Noordoost-Brabant, de regio waar Veghel is gelegen, in totaal 672.500 inwoners. Tot 2050 zal het aantal inwoners naar verwachting groeien tot 761.700, een groei van 13,3%.⁴⁹

Voor het Object kijken we naar de ontwikkeling van vraag en aanbod van woon-zorgcomplexen voor mensen met een verstandelijke handicap in Noordoost-Brabant, aangezien de toekomstige bewoners van het Object hoofdzakelijk uit deze regio zullen komen. Het betreft dan met name individuen die een relatief zware vorm van zorg nodig hebben.

Voor wat betreft de (toekomstige) vraag is het de verwachting dat het aantal cliënten in de gehandicaptenzorg in de regio Noordoost-Brabant stijgt van 4.230 in 2023 tot 4.330 in 2040; een stijging van 1,9%. In de periode 2015-2020 was de stijging van het aantal cliënten in de regio Noordoost-Brabant sterker dan het landelijk gemiddelde. De verwachting is dat deze trend de komende 20 jaar gelijk zal zijn aan het landelijk gemiddelde.

Afbeelding 15: ontwikkeling cliënten gehandicaptenzorg⁵⁰

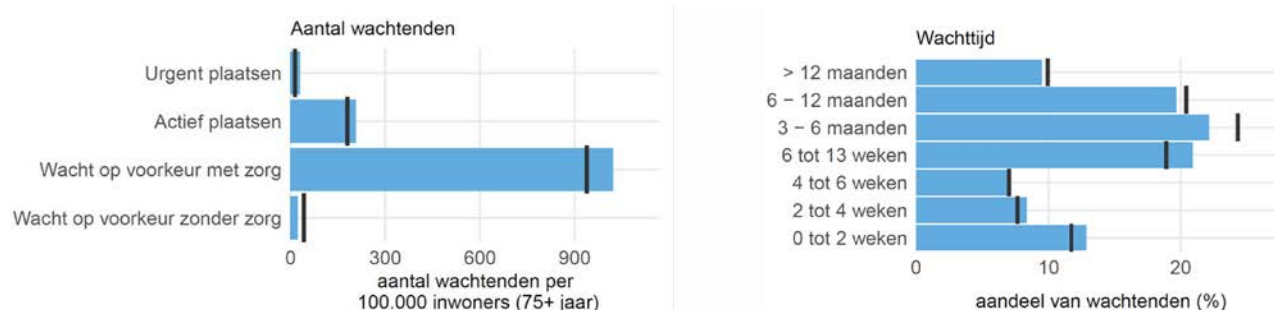


De sterke stijging in de afgelopen tien jaar in de regio Noordoost-Brabant is te verklaren door een stijging in het aantal cliënten verstandelijk gehandicaptenzorg met gedragsregulering en cliënten lichamelijke of zintuigelijke gehandicaptenzorg.

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.

In de regio Noordoost-Brabant wachten relatief veel mensen met een opnamenoodzaak of behoefte, en juist weinig met een opnamewens. De gemiddelde wachttijd ligt relatief laag ten opzichte van het landelijk gemiddelde.

Afbeelding 16: ontwikkeling cliënten gehandicaptenzorg^{*51}



*aantal wachtenden op gehandicaptenzorg per 100.000 inwoners in de regio Noordoost-Brabant (blauwe balken) en Nederland (zwarte lijnen) in juli 2022 (links). Rechts zijn de percentages wachtenden per wachttijd weergegeven.

⁴⁹ Provincie Noord-Brabant: bevolkingsprognose.brabant.nl/hoofdstuk/bevolkingsgroei-brabant.html.

⁵⁰ GGD Hart voor Brabant: www.ggdhvb.nl/app/uploads/2023/07/Regiobeeld-Noordoost-Brabant.pdf.

⁵¹ GGD Hart voor Brabant: www.ggdhvb.nl/app/uploads/2023/07/Regiobeeld-Noordoost-Brabant.pdf.

6.2.4 Koopprijs en taxatie

De totale investering voor het Object bedraagt € 10.669.075 vrij op naam (v.o.n.) en ligt daarmee onder de getaxeerde waarde vrij op naam ad € 11.700.000 met peildatum 5 juli 2024. Het taxatierapport is te downloaden op www.hollandimmogroup.nl/IZWF8-taxatierapport-Busselspark.

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. De vergoeding voor huurdering is in de prognose opgenomen als Bruto-huurontvangsten. Indien de aannemer het Object eerder oplevert en als gevolg daarvan het huurcontract eerder ingaat en het Fonds derhalve eerder huur ontvangt, is in de 'turnkey' aanneemovereenkomst overeengekomen dat de aannemer gerechtigd is tot een bonus. Het bonusbedrag per kalenderdag dat het Object eerder is opgeleverd en de huurder het Object huurt, is gelijk aan de door het Fonds ontvangen vergoeding voor huurdering tijdens de bouwperiode per kalenderdag. Aangezien de overeengekomen huur per kalenderdag hoger is dan het bonusbedrag, zal een eventuele eerdere oplevering van het Object een positief effect hebben op de exploitatie van het Fonds.

6.2.5 Bouwwerkzaamheden en afbouwgarantie

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. In 2022 behaalde Mattone Bouwmeesters BV een netto-omzet van € 11,9 miljoen.

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.

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 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 gederfde huurinkomsten per kalenderdag indien het Object niet uiterlijk op 31 december 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, huurdering 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.

Participanten zullen tijdens de bouwperiode middels kwartaalberichten worden geïnformeerd over de voortgang van de bouwwerkzaamheden.

6.2.6 Huur

Het Object is aan Onder de Bomen BV verhuurd. Deze verhuurt de zorgsuites individueel onder aan de zorgbehoevenden/bewoners en ontvangt van hen huur. Er is derhalve sprake van extramurale zorg (zie hoofdstukken 5.2 en 5.3 voor een toelichting op de begrippen intramurale zorg en extramurale zorg, en de verschillen daartussen). De huurovereenkomst is gesloten voor een periode van 20 jaar vanaf oplevering (naar verwachting 1 januari 2026), met een optie tot verlenging van telkens tien jaar. De jaarhuur bij aanvang bedraagt € 625.000 (prijspeil 1 december 2024). Jaarlijks zal de huurprijs op 1 december

en voor het eerst met ingang van 1 december 2025 worden geïndexeerd op basis van het consumentenprijsindexcijfer (CPI). In de huurovereenkomst is overeengekomen dat wanneer de indexatie op basis van het CPI hoger dan 5% blijkt te zijn, met de huurder in overleg zal worden getreden over het handhaven van de indexatie of het in gezamenlijk overleg afwijken van deze vastgestelde indexatie.

De huurovereenkomst betreft een double-net overeenkomst, waarbij het onderhoud van het Object op basis van een demarcatielijst is verdeeld tussen het Fonds en de huurder. Uit deze verdeling blijkt dat de kosten voor het dagelijks onderhoud en het overgrote deel van het grootonderhoud, vervanging en vernieuwing, alsmede de gebruikerslasten en eigenaarslasten voor rekening van de huurder zijn. De kosten voor het onderhoud en vervanging van de constructieve delen van het Object en de zich daarin bevindende installaties, zoals de liftinstallatie, brandmeldinstallatie en (zorg)domotica-systemen, komen voor rekening van het Fonds. Ook komen de kosten voor de herbouwwaardetaxatie die per Object eens in de zes jaar dient te worden uitgevoerd voor rekening van het Fonds.

Als waarborg voor de juiste nakoming van verplichtingen uit de huurovereenkomst tussen het Fonds en Onder de Bomen BV als huurder, is met de huurder overeengekomen dat deze een bankgarantie van driemaal de maanduur verstrekt, zijnde in totaal € 156.250 (prijsspeil 1 december 2024).

Voor de berekening van het Exploitatierendement van het Fonds is de gemiddelde geprognosticeerde huurstijging vanaf oplevering van het Object gelijk aan het geprognosticeerde CPI van gemiddeld 2,0% per jaar, zoals toegelicht in hoofdstuk 9.2.2.

6.2.7 De woonzorgexploitant (Onder de Bomen BV)

Naast huurder is Onder de Bomen BV ook de zorgexploitant. Onder de Bomen (opgericht in 2015) wil een toekomstperspectief bieden aan zoveel mogelijk mensen, primair aan mensen met een verstandelijke en/of psychiatrische beperking. Dit doen ze op basis van 24-uurs woonbegeleiding, de één stap lichtere begeleidingsvorm Gesteund Wonen - voor gezinnen, jongeren en volwassenen - en dagbesteding.

Onder de Bomen wil mensen met een verstandelijke beperking en/of een psychiatrische achtergrond ondersteunen in het zo zelfstandig mogelijk te (blijven) leven. Onder de Bomen zorgt voor een tussenstap wanneer mensen vanuit een behandel- of groepssetting er voor kiezen zo zelfstandig mogelijk hun leven in te richten met hun naasten. Onder de Bomen wordt gedreven door het bieden van eerlijke zorg. Eerlijke zorg wordt vertaald als kijken naar mogelijkheden van mensen, inzetten op de ontwikkeling van vaardigheden en streven naar duurzame participatie in de samenleving. Op organisatieniveau betekent eerlijke zorg het scheiden van zorg en wonen, openbaarheid

van bestuur, professionals aan het roer en een sterke en breed bevoegde Raad van Commissarissen.

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.

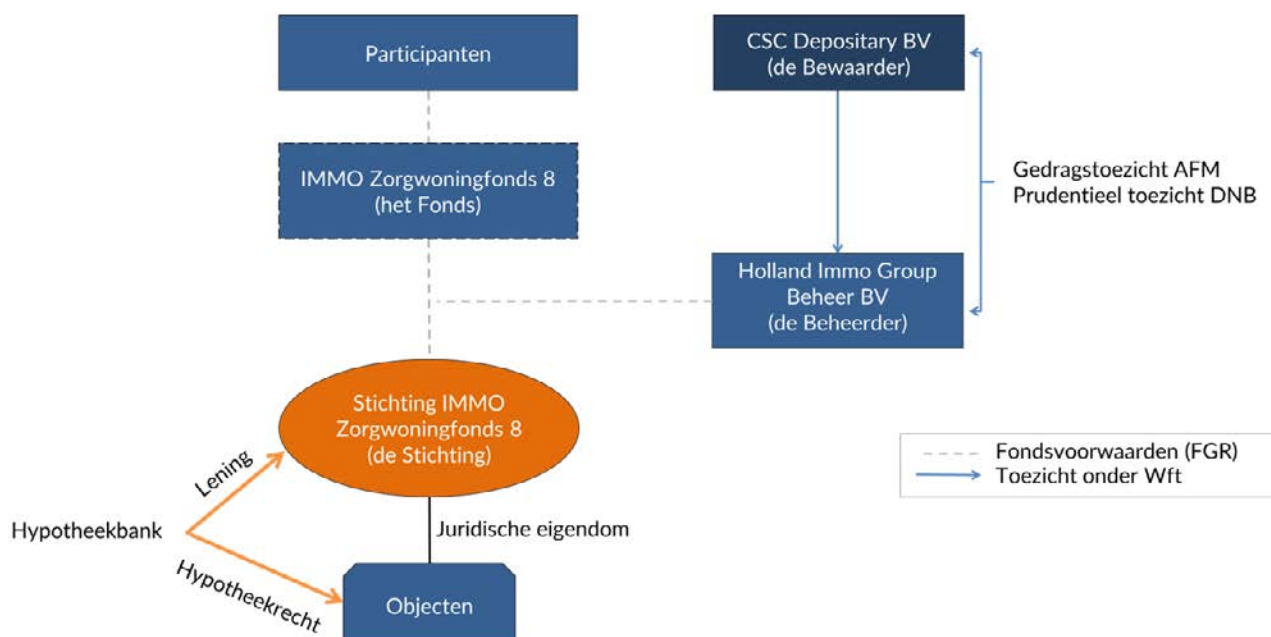
Onder de Bomen verleent voornamelijk zorg uit hoofde van de Wet langdurige zorg (Wlz). De bewoners beschikken over een Wlz-indicatie van het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) van ten minste VG5. Onder de Bomen ontvangt een vergoeding vanuit het publieke stelsel middels VPT. Omdat de bewoners zelf de huisvestingskosten en aanvullende welzijnsservices betalen, zijn de bewoners voor zorgverlening een lage eigen bijdrage verschuldigd aan het Centraal Administratie Kantoor (CAK).

6.3 Duurzaamheidsaspecten

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

7. Juridische structuur

Afbeelding 17: juridische structuur



7.1 Algemeen

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

De juridische structuur van het Fonds is bovenstaand weergegeven.

Het Fonds is geen rechtspersoon en kan daarom zelf geen overeenkomsten aangaan, activa verkrijgen of onder zich houden, of verplichtingen aangaan onder eigen naam. De Beheerder (Holland Immo Group Beheer BV) en de Stichting (Stichting IMMO Zorgwoningfonds 8) 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 984500639CE8F453E452.

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

7.2 Fondsvoorwaarden

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

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

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

7.3 Beheer en Beheerder

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

7.3.1 Beheer

In het kader van het beheer van het Fonds zal de Beheerder alle werkzaamheden verrichten in verband met (onder meer) de hypothecaire lening waarmee de Objecten voor een deel worden gefinancierd, de huurovereenkomsten voor de Objecten, de financiële rapportages en de administratie van het Fonds, het bijeenroepen en voorzitten van de (Algemene) Vergadering van Participanten, het verlenen van de opdracht aan een accountant om de jaarrekening van het Fonds te onderzoeken en het periodiek informeren van en contacten onderhouden met de Participanten, de Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank NV.

Verder behoort het tot de beheertaak van de Beheerder om, gezamenlijk met de Stichting, zorg te dragen voor de 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). De Beheerder beoordeelt vanaf het zevende jaar na de Emissiedatum jaarlijks of de verkoop van de Objecten met een goed rendement mogelijk is. Van een goed rendement is in beginsel sprake indien de verkoopopbrengst van de Objecten, na aftrek van alle met de verkoop verband houdende kosten, zodanig is dat de beleggers een Totaalrendement behalen dat ten minste gelijk is aan of hoger is dan het Totaalrendement in het neutrale scenario van 6,6%.

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

7.3.2 Beheerder

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

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

- Parking Fund Nederland II (aangegaan op 1 oktober 2013);
- Winkelfonds Duitsland 8 NV (opgericht op 22 januari 2014);
- Parking Fund Nederland III (aangegaan op 2 juni 2014);
- Winkelfonds Duitsland 9 NV (opgericht op 18 juli 2014);
- Winkelfonds Duitsland 10 (aangegaan op 29 januari 2015);
- Winkelfonds Duitsland 11 (aangegaan op 16 juli 2015);
- Parking Fund Nederland IV (aangegaan op 22 oktober 2015);
- Winkelfonds Duitsland 12 (aangegaan op 29 februari 2016);
- Parking Fund Nederland V (aangegaan op 27 juni 2016);
- Winkelfonds Duitsland 14 (aangegaan op 19 april 2017);
- IMMO Huurwoningfonds Nederland (aangegaan op 20 juli 2017);
- Winkelfonds Duitsland 15 (aangegaan op 30 november 2017);
- IMMO Zorgwoningfonds (aangegaan op 1 juni 2018);
- Parking Fund Nederland VI (aangegaan op 30 november 2018);
- Winkelfonds Duitsland 16 (aangegaan op 14 december 2018);
- Parking Fund Nederland VII (aangegaan op 15 mei 2019);
- IMMO Zorgwoningfonds 2 (aangegaan op 28 mei 2019);
- IMMO Zorgwoningfonds 3 (aangegaan op 31 oktober 2019);
- IMMO Zorgwoningfonds 4 (aangegaan op 19 december 2019);
- IMMO Huurwoningfonds 2 (aangegaan op 6 april 2020);
- IMMO Huurwoningfonds 3 (aangegaan op 30 april 2020);
- Residential Fund Berberis (aangegaan op 1 mei 2020);
- IMMO Huurwoningfonds 4 (aangegaan op 30 juli 2020);
- IMMO Zorgwoningfonds 5 (aangegaan op 22 december 2020);
- IMMO Huurwoningfonds 5 (aangegaan op 15 december 2020);
- IMMO Zorgwoningfonds 6 (aangegaan op 29 december 2020);
- IMMO Zorgwoningfonds 7 (aangegaan op 30 juni 2022);
- Parking Fund Nederland IX (aangegaan op 9 december 2022);
- Parking Fund Nederland X (aangegaan op 14 december 2023).

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 2021 en 2022 is geen dividend uitgekeerd en over 2023 is € 70.000 aan dividend uitgekeerd. Er zijn geen personen die geen lid zijn van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van de Beheerder en die rechtstreeks of middellijk een belang in de Beheerder bezitten dat krachtens Nederlands recht zou moeten worden aangemeld. De Beheerder valt niet onder de reikwijdte van de Nederlandse corporate governance code en past de corporate

governancecode niet toe. Er zijn tussen de leden van de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen enerzijds en de Beheerder anderzijds geen arbeidsovereenkomsten die voorzien in uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband die ten laste van het vermogen van de Beheerder zouden komen.

7.3.3 Bestuur van de Beheerder

Het bestuur van de Beheerder wordt gevormd door de heren drs. P.J.E. Helfrich (toegetreten op 2 november 2021), mr. G.H.P. Hupkens (toegetreten op 2 november 2021) en mr. B.T.J. Pierik (toegetreten op 8 mei 2023). De heren Helfrich en Hupkens zijn beiden tevens per 2 november 2021 indirect, via PEJ Helfrich Holding BV respectievelijk Re-Is Holding BV, directeur van de Initiatiefnemer (Holland Immo Group BV), de enig aandeelhouder van de Beheerder. De heer Pierik is per 8 mei 2023 toegetreten tot de directie van de Initiatiefnemer.

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

7.3.4 Vergoeding Beheerder

Voor het administratief en commercieel beheer (asset management) van het Fonds ontvangt de Beheerder jaarlijks een variabele vergoeding van 2,5% (te vermeerderen met BTW) van de Bruto-huurontvangsten. Een overzicht van deze kosten wordt weergegeven in afbeelding 23 in hoofdstuk 9.2.5. Daarnaast ontvangt de Beheerder voor het algemene beheer van het Fonds € 2.000 per jaar (te vermeerderen met BTW, prijspeil 1 januari 2024), zijnde circa 0,2% van de Bruto-huurontvangsten. Deze vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer (CPI), voor het eerst op 1 januari 2025. Een overzicht van deze vergoeding wordt weergegeven in afbeelding 24 in hoofdstuk 9.2.6.

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. Een overzicht van deze kosten wordt weergegeven in afbeelding 22 in hoofdstuk 9.2.6. Evenwel komen kosten voor uitbestede werkzaamheden in het kader van het beheer van het Fonds voor rekening van de Beheerder.

7.4 De Stichting

Stichting IMMO Zorgwoningfonds 8 (de Stichting) is opgericht als een stichting naar Nederlands recht met statutaire zetel te Eindhoven. De akte van oprichting is notarieel verleden door notaris mr. E. Dijkstra van Taylor Wessing te Amsterdam.

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

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

7.4.1 Bestuur van de Stichting

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

7.4.2 Vergoeding Stichting

Alle door de Stichting gemaakte en te maken kosten met betrekking tot het Fonds zullen aan het Fonds worden doorberekend. Elke bestuurder ontvangt een vaste vergoeding van in totaal € 1.000 per twaalf maanden tenzij er één bestuurder is benoemd, welke enige bestuurder een vaste vergoeding ontvangt van € 2.000 per twaalf maanden. Deze vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer (CPI). Eventuele overige kosten die de Stichting maakt waaronder kosten van de Kamer van Koophandel en bankkosten, 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 informeert. Indien bijvoorbeeld de Bewaarder oordeelt dat de beleggingsbeperkingen van het Fonds worden geschonden en de Beheerder dat niet herstelt, gaat de Bewaarder over tot het informeren van de AFM en de Participanten.

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 € 8.446 per jaar (te vermeerderen met BTW), 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 8 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 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 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 beoogde looptijd van het Fonds is een middellange termijn (van zeven tot tien jaar), binnen welke termijn het de intentie is dat de Objecten zijn verkocht. Eerdere of latere verkoop is niet uitgesloten en is afhankelijk van de marktomstandigheden. Na verkoop van de Objecten wordt het Fonds ontbonden.

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

7.8 Participaties

De Participaties (ISIN-code: NL00150025H7) luiden op naam, er worden geen bewijzen voor Participaties uitgegeven en ze kennen geen nominale waarde. De Participaties zijn effecten als bedoeld in artikel 1:1 Wft, in de definitie van 'effect' onder a (een met een aandeel gelijk te stellen verhandelbaar recht). Uitgifte van de met dit Prospectus aangeboden Participaties vindt plaats naar Nederlands recht op de Emissiedatum, krachtens artikel 5 lid 3 van de Fondsvoorwaarden.

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

7.8.1 Uitgifteprijs en intrinsieke waarde Participaties

Op de Emissiedatum bedraagt de uitgifteprijs per Participatie € 5.000 (exclusief Emissiekosten, met een minimale afname van twee Participaties).

De intrinsieke waarde van een Participatie wordt berekend - in euro - door de zichtbare intrinsieke waarde, zoals deze blijkt uit de jaarrekening van het Fonds, te delen door het aantal uitstaande Participaties. Hierbij worden alle bezittingen en schulden op reële waarde gewaardeerd. De Objecten worden in dit verband gewaardeerd op de actuele waarde (na herwaardering). De Objecten worden bij aankoop gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Per balansdatum zullen de Objecten worden gewaardeerd tegen reële (actuele) waarde. Deze reële waarde is gebaseerd op de jaarlijkse waardering door

een onafhankelijke taxateur. De Objecten worden door een externe taxateur eens in de drie jaar volledig getaxeed en in de daaropvolgende twee jaren door middel van een zogenoemde “desktoptaxatie” gewaardeerd. Een desktoptaxatie betreft een “markttechnische update” waarbij de taxateur zonder fysieke opname ter plaatse de Objecten taxeert.

De bijkomende kosten zoals beschreven in hoofdstuk 8 van het Prospectus worden op de balans geactiveerd en in vijf jaar afgeschreven ten laste van het resultaat. De geactiveerde financieringskosten worden afgeschreven gedurende de looptijd van de hypothecaire lening.

De intrinsieke waarde wordt bij iedere uitgifte en inkoop van Participaties en ten minste eenmaal per jaar berekend.

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. Zie ook artikel 5 van de Fondsvoorwaarden (bijlage I bij het Prospectus).

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

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

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

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

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

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

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

7.8.3 Bezwaren van Participaties met een beperkt recht

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

7.9 Register van Participanten

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

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

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

7.10 (Algemene) Vergadering van Participanten - besluitvorming buiten vergadering

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

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

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

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

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

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

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

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

- verkoop en levering van de Objecten;
- het bezwaren van goederen van het Fonds, tenzij het betreft het vestigen van een recht van hypotheek op de Objecten in verband met (het oversluiten van) 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 tot maximaal het bedrag van de oorspronkelijke 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. Voor het wijzigen van de beleggingsstrategie of het beleggingsbeleid is een wijziging van de Fondsvoorwaarden vereist. Indien door een wijziging als hiervoor bedoeld rechten of zekerheden van de Participanten worden verminderd of lasten aan hen opgelegd of het beleggingsbeleid gewijzigd wordt, dan wordt die wijziging niet eerder van kracht dan na

verloop van één maand nadat de Participanten op de hiervoor beschreven wijze zijn geïnformeerd over die wijziging. Binnen deze periode van één maand kunnen de Participanten onder de voorwaarden als opgenomen in het Prospectus - inclusief de beperkingen daarin - uittreden. Voor de beperkingen die gelden voor het uittreden wordt verwezen naar hoofdstuk 7.8.2 ('Overdracht van Participaties').

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

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

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

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

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

7.11 Resultaatbestemming

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

Het positieve resultaat dat met het Fonds in enig boekjaar wordt behaald, indien van toepassing verminderd met de aflossing op de hypothecaire lening en vermeerderd met onttrekkingen dan wel verminderd met 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 5,6% 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 de 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 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 12 november 2024 goedgekeurd door de AFM, als bevoegde autoriteit overeenkomstig Verordening (EU) 2017/1129. De AFM keurt het Prospectus alleen goed wanneer is voldaan aan de in bedoelde verordening neergelegde normen inzake volledigheid, begrijpelijkheid en consistentie. Deze goedkeuring mag niet worden beschouwd als een goedkeuring van de kwaliteit van de effecten of de uitgevende instelling waarop dit Prospectus betrekking heeft. Beleggers moeten zelf beoordelen of het aangewezen is in de effecten te beleggen.

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.

Het Prospectus is geldig tot sluiting van de inschrijving voor deelname (en uiterlijk tot 12 maanden na de datum van goedkeuring door de AFM van het Prospectus), mits het Prospectus wordt aangevuld in geval van belangrijke nieuwe factoren, materiële vergissingen of materiële onnauwkeurigheden. De verplichting tot het aanvullen van het Prospectus geldt niet langer als het Prospectus niet meer geldig is. De uiterste datum waarop de geldigheid van het Prospectus verstrijkt is 12 november 2025.

7.14 Potentiële belangenconflicten

Er bestaan geen potentiële belangenconflicten tussen de plichten jegens het Fonds en de Beheerder van de bestuurders van de Beheerder en hun eigen belangen en/of andere plichten.

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

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

7.15 Billijke behandeling van de Participanten

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

- alle Participaties vertegenwoordigen gelijke rechten, zoals het stemrecht en de rechten op het resultaat van het Fonds;
- de Participanten kunnen invloed uitoefenen op de Beheerder en de Stichting, onder meer door de opzegging van hen in hun functie;
- in het geval zich met betrekking tot transacties of het aangaan van verplichtingen ten laste van het Fonds een tegenstrijdig belang voordoet tussen enerzijds het Fonds en anderzijds de Beheerder, de Stichting, de Bewaarder of hun bestuurs-, leidinggevende en toezichhoudende 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/IZWF8);
- de taxatierapporten van de Objecten (tevens via www.hollandimmogroup.nl/IZWF8-taxatierapport-Noorderheem en www.hollandimmogroup.nl/IZWF8-taxatierapport-Busselspark);
- het onderzoeksrapport van de onafhankelijke accountant naar de rendementsprognose (tevens via www.hollandimmogroup.nl/IZWF8-onderzoeksrapport-accountant-prognose); en
- het inschrijfformulier voor deelname aan het Fonds (tevens via www.hollandimmogroup.nl/IZWF8-inschrijfformulier).

Op verzoek wordt kosteloos een afschrift van de Fondsvoorwaarden verstrekt.

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

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

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

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

De door de accountant gecontroleerde jaarrekeningen van de Beheerder over de periode 2021 tot en met 2023 en de niet-gecontroleerde halfjaarcijfers van de Beheerder over de eerste zes maanden van 2024 zijn via verwijzing opgenomen in het Prospectus.

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

- gecontroleerde jaarrekening over 2021 van de Beheerder: www.hollandimmogroup.nl/hig-beheer-jaarverslag-2021
- gecontroleerde jaarrekening over 2022 van de Beheerder: www.hollandimmogroup.nl/hig-beheer-jaarverslag-2022
- gecontroleerde jaarrekening over 2023 van de Beheerder: www.hollandimmogroup.nl/hig-beheer-jaarverslag-2023
- niet-gecontroleerde halfjaarcijfers over de eerste zes maanden van 2024 van de Beheerder: www.hollandimmogroup.nl/app/uploads/2024/09/Holland-Immo-Group-Beheer-B.V.-Halfjaarcijfers-2024.pdf
- taxatierapport Object Noorderheem: www.hollandimmogroup.nl/IZWF8-taxatierapport-Noorderheem
- taxatierapport Object Busselspark: www.hollandimmogroup.nl/IZWF8-taxatierapport-Busselspark

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 aannemer, verkoper, 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 de aankoopkosten en bijkomende kosten.

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

De bruto-opbrengst van de uitgifte van de met dit Prospectus aangeboden Participaties bedraagt € 12.725.000. De kosten voor de bouwbegeleiding zijn toegelicht in hoofdstuk 8.4.4. De kosten voor de uitgifte van de Participaties bedragen € 1.829.107 en zijn toegelicht in de hoofdstukken 8.4.5 tot en met 8.4.10. De netto-opbrengst van de uitgifte, bestaande uit de bruto-opbrengst van de uitgifte van de Participaties (€ 12.725.000) minus de kosten voor de uitgifte van de Participaties (€ 1.829.107), bedraagt € 10.895.893.

Afbeelding 18: fondsinvestering

fondsinvestering	
investering:	
- koopprijs	21.275.000
- extra investering	237.813
- huurincentive aan huurder Object Noorderheem	239.021
totale investering v.o.n.	21.751.834
financieringskosten:	
- kosten financiering	253.416
- juridische en notariële kosten hypothecaire lening	10.000
totale financieringskosten	263.416
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-aftrekbare BTW	354.519
totale bijkomende kosten	1.980.357
liquiditeitsreserve	479.393
totale fondsinvestering	24.475.000
hypothecaire lening	11.750.000
inleg Participanten	12.725.000
totale funding	24.475.000

Alle bedragen luiden in €.

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

8.2 Inleg Participanten

In het kader van de onderhavige emissie bedraagt het door de Participanten bijeen te brengen kapitaal (de inleg van de Participanten, gelijk aan de bruto-opbrengst van de uitgifte) € 12.725.000 (exclusief Emissiekosten). De Emissiekosten zijn een vergoeding voor het bijeenbrengen van het benodigde kapitaal en het wettelijk verplichte onderzoek naar Participanten in het kader van de Wet op het financieel toezicht (Wft), de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) en de Sanctiewet (Sw), en bedragen 3% over het bedrag van de deelname, zijnde in totaal € 381.750. De Emissiekosten 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 dienen ter dekking van (personeels)kosten van de investor relations afdeling van de Initiatiefnemer, die belast is met het bijeenbrengen van het benodigde kapitaal. De Emissiekosten worden niet meegenomen in de berekening van het verwachte rendement voor de Participanten.

De inleg van de Participanten zal op de Emissiedatum aangewend worden om (1) de koopsommen voor de grond, (2) eventueel op de Emissiedatum reeds verschuldigde bouwtermijnen en (3) de bijkomende kosten te voldoen. Daarnaast zal een liquiditeitsreserve worden opgebouwd. Het restant van de inleg

van de Participanten zal op een spaarrekening ten name van de Stichting worden gezet (waarover 1,4% rente op jaarbasis wordt ontvangen), en zal gedurende de bouwperiode worden aangewend om de bouwtermijnen te betalen. De betaling van de bouwtermijn is afhankelijk van de voortgang van de bouw. De voortgang van de bouw is afhankelijk van vele factoren, waaronder het weer, de levertijden van materialen, enzovoorts. Om die reden heeft de Initiatiefnemer ervoor gekozen om in de rendementsprognose (voorzichtigheidshalve) geen rekening te houden met eventuele rentebaten op de spaarrekening van de Stichting over dat deel van de inleg van de Participanten dat op die spaarrekening wordt gestald.

Nadat de gehele inleg van de Participanten is aangewend op de hierboven omschreven wijze, zal de hypothecaire lening in delen worden opgenomen om de resterende bouwtermijnen te voldoen.

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

Afbeelding 19: financieringscondities

financieringscondities	
kredietgever	ABN AMRO Bank
hoofdsom hypothecaire lening	€ 11.750.000
looptijd hypothecaire lening ¹	10 jaar
lening als % investeringsvolume	48,0%
karakter hypothecaire lening	non-recourse
hypothecaire zekerheid	1e recht van hypotheek
afsluitprovisie	€ 117.500
rentefixatieprovisie	€ 83.566
renterisico ¹	gefixeerde 10 jaars rente
rentetarief jaar 1 t/m 10	4,57%
aflossing per jaar	n.v.t.
interest coverage ratio (ICR) ²	minimaal 1,75
tussentijdse jaarlijkse LTV-test ³	maximaal 65%

¹ Het renterisico is afgedekt middels een vaste rente gedurende de gehele looptijd van de lening.

² Bruto-huurontvangsten verminderd met de Exploitatiekosten t.o.v. de Rentekosten.

³ Restant hoofdsom van de hypothecaire lening t.o.v. de marktwaarde k.k. ("loan to value" LTV). Bij aanvang bedraagt de LTV 50,2%. Indien de LTV 60% of meer bedraagt, dient 1% (bij een LTV van 60%-62,5%) of 2,5% per jaar (bij een LTV van 62,5%-65%) afgelost te worden, net zo lang totdat de LTV kleiner is dan 60%.

8.3 Hypothecaire lening

Naast het door de Participanten bijeengebrachte eigen vermogen worden de Objecten gefinancierd met een hypothecaire lening. Deze hypothecaire lening zal worden verstrekt door ABN AMRO Bank (hierna: ABN AMRO), waarbij het recht van hypotheek wordt gevestigd ten gunste van deze hypothecair financier.

Op de Emissiedatum zal de Stichting, voor rekening en risico van het Fonds, een hypothecaire lening aangaan van € 11.750.000. De hypothecair financier kan zich uitsluitend verhalen op de Objecten en de (aan de hypothecair financier verpande) Brutohuurontvangsten uit de Objecten ("non-recourse" karakter van de lening).

De hypothecaire lening wordt voor een looptijd van tien jaar verstrekt op basis van een vaste rente van 4,57% per jaar voor de gehele looptijd.

Volgens de taxatie (k.k.) van de Objecten, zie de taxatierapporten die via verwijzing onderdeel vormen van het Prospectus (zie hoofdstuk 7.17 voor de vindplaats), bedraagt de huidige verhouding tussen de hoofdsom van de hypothecaire lening en de waarde van de Objecten (k.k.), oftewel de loan to value (LTV), 50,2%.⁵²

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 tien jaar of indien het belang van de Participanten is gediend bij het vroegtijdig beëindigen van de bestaande financiering en het aangaan van een nieuwe hypothecaire lening. Eventuele kosten voor herfinanciering, zoals mogelijke afsluitprovisie, kosten voor taxatie en notariskosten komen ten laste van het Exploitatieresultaat en daarmee ten laste van het Direct Rendement.

De looptijd van de hypothecaire lening is tien jaar. Als de Objecten na tien jaar 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. Voor een nadere toelichting op dit herfinancieringsrisico worden Participanten verwezen naar de beschrijving van het herfinancieringsrisico in hoofdstuk 2.3.

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 aankoopkosten, financieringskosten en bijkomende kosten

Voor het aangaan van het Fonds, de onderliggende structuur, het aanbieden en uitgeven van de met dit Prospectus aangeboden Participaties en voor de selectie en acquisitie van de Objecten zijn en worden verschillende kosten gemaakt die, voor zover ze niet worden geactiveerd, ten laste komen van de intrinsieke waarde. Een toelichting op de aankoopkosten, financieringskosten 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 aankoopkosten en financieringskosten komen voor rekening van het Fonds. Bij het opstellen van de rendementsprognoses is geen rekening gehouden met eventuele overschrijdingen van of besparingen op de aankoopkosten. De Initiatiefnemer is van mening dat zij op basis van haar ervaringen uit het verleden een goede inschatting heeft gemaakt van de aankoopkosten, zodat een eventuele overschrijding van of besparing op de aankoopkosten beperkt in omvang zal zijn. Om die reden is de Initiatiefnemer van oordeel dat eventuele overschrijdingen van of besparingen op de aankoopkosten geen wezenlijke invloed zullen hebben op de hoogte van de verwachte uitkeringen aan de Participanten.

Voor de verwerving van de Objecten is met de verkoper een koopprijs vrij op naam (v.o.n.) overeengekomen. Dat betekent dat de overdrachtsbelasting niet voor rekening van het Fonds komt. Met de verkoper is in de koopovereenkomsten voor de Objecten verder overeengekomen dat de notariële kosten die verband houden met de levering en overdracht van de grond van de Objecten wel voor rekening komen van het Fonds.

⁵² Zie noot 1.

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

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 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.

8.4.3 Financieringskosten

Deze betreffen de rentefixatie- en afsluitprovisie voor ABN AMRO Bank voor de hypothecaire lening alsmede de juridische en notariële kosten, een en ander zoals hierna uitgesplitst.

Afbeelding 20: overzicht verwachte financieringskosten

kosten financiering	
afsluitprovisie	117.500
rentefixatie-/bereidstellingsprovisie	83.566
bouwbegeleiding bank	45.000
taxatiekosten	7.350
totaal	253.416

Alle bedragen luiden in €.

De afsluitprovisie voor de door ABN AMRO Bank te verstrekken hypothecaire lening bedraagt 1,0% van de hoofdsom van de hypothecaire lening, zijnde € 117.500. De rentefixatie-/bereidstellingsprovisie ad € 103.421 is eveneens verschuldigd aan ABN AMRO Bank, voor het ter beschikking houden van het niet-opgenomen deel van de hypothecaire lening in de periode voorafgaand aan de Emissiedatum alsmede tijdens de bouwfase (1,01% op jaarbasis over de periode 19 december 2024 tot 31 december 2025), waarin telkens een deel van de hypothecaire lening wordt opgenomen ter voldoening van de bouwtermijnen. Daarnaast dient het Fonds de kosten van de door ABN AMRO Bank in te schakelen bouwbegeleiding aan de bank te vergoeden, welke zijn begroot op € 45.000 (te vermeerderen met BTW). Tenslotte zal ten behoeve van de hypothecaire lening een externe taxatie van de Objecten plaatsvinden ad € 7.350 (te vermeerderen met BTW).

De juridische- en notariële kosten voor de hypothecaire lening worden begroot op € 10.000 en hebben betrekking op het bezwaren van de Objecten met hypotheek als zekerheid alsmede voor het opstellen van de leningdocumentatie voor de hypothecaire lening en voor het opstellen en passeren van de hypotheekakte.

8.4.4 Bouwbegeleiding

De kosten van bouwbegeleiding betreffen de door de Initiatiefnemer uit te voeren begeleiding van de bouw van de Objecten tot en met de oplevering van de Objecten. Deze kosten zijn begroot op € 125.000. 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 bedragen € 70.992. De kosten van het due diligence onderzoek betreffen het uitgevoerde onderzoek naar de technische, economische, juridische, commerciële, fiscale en milieuaspecten van de Objecten. Deze kosten zullen op de Emissiedatum worden voldaan uit de opbrengst van de uitgifte van Participaties op de Emissiedatum.

8.4.6 Structureringsvergoeding

Dit is de vergoeding voor de Initiatiefnemer voor zijn werkzaamheden en gemaakte kosten in de opzet en structurering van het Fonds. De structureringsvergoeding bedraagt 4,25% van de koopprijs voor de Objecten na verrekening van de vergoeding voor huurderiving en vermeerderd met de extra investering. Deze structureringsvergoeding ziet naast een vergoeding voor de Initiatiefnemer tevens op externe advieskosten ter zake van fiscaal advies en het opstellen van het Prospectus. Daarnaast zien deze kosten op de kosten van toezicht in verband met de opzet en structurering van het Fonds, zoals de kosten voor het goedkeuren van het Prospectus door de AFM en registratie van het Fonds alsmede het onderzoeksrapport van de accountant voor de rendementsprognoses. Deze kosten worden voldaan door de Initiatiefnemer. Na aftrek van deze kosten resteert naar verwachting een bedrag ad € 819.895 voor de Initiatiefnemer. De structureringsvergoeding zal op de Emissiedatum worden voldaan uit de opbrengst van de uitgifte van Participaties op de Emissiedatum.

8.4.7 Marketingkosten

Deze kosten hebben betrekking op kosten van de marketing- en communicatieafdeling van de Initiatiefnemer, waaronder meer specifiek de ontwerp- en drukkosten van de vooraankondiging van het in dit Prospectus beschreven aanbod, opmaak- en drukkosten van het Prospectus en de brochure, alsmede marketing- en advertentiekosten en kosten voor ander informatiemateriaal. De kosten bedragen € 182.859. De marketingkosten zullen op de Emissiedatum worden voldaan uit de opbrengst van de uitgifte van Participaties op de Emissiedatum.

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 € 322.692, zijnde 1,5% van de koopprijs voor de Objecten na verrekening van de vergoeding voor huurderiving en vermeerderd met de extra investering.

8.4.9 Oprichtingskosten

Dit betreffen de juridische en notariële kosten ter zake van het aangaan van het Fonds en de uitgifte van de met dit Prospectus aangeboden Participaties. Deze kosten bedragen € 10.000. De oprichtingskosten zullen op de Emissiedatum worden voldaan uit de opbrengst van de uitgifte van Participaties op de Emissiedatum.

8.4.10 Niet-aftrekbare BTW

Het uitgangspunt is dat zowel het Fonds als de Stichting niet zullen worden aangemerkt als ondernemer voor de BTW voor de exploitatie van de Objecten. De BTW op financierings- en bijkomende kosten die aan het Fonds in rekening wordt gebracht, kan door de Stichting niet in aftrek worden gebracht omdat sprake is van BTW onbelaste verhuur van zorgwoningen door de Stichting en is derhalve separaat als niet-aftrekbare BTW opgenomen voor berekening van de totale bijkomende kosten die ten laste van het Fonds komen. De niet-aftrekbare BTW op de financierings- en bijkomende kosten bedraagt in totaal € 354.519, waarvan een bedrag van € 26.250 ziet op niet-aftrekbare BTW op de kosten van bouwbegeleiding. Voor de berekening van de kosten voor de uitgifte van de Participaties (€ 1.829.107) dienen de kosten van de bouwbegeleiding (€ 125.000) en de niet-aftrekbare BTW op de kosten daarvan (€ 26.250) buiten beschouwing te worden gelaten.

8.5 Liquiditeitsreserve en -beheer

Op de Emissiedatum wordt een liquiditeitsreserve gevormd. De liquiditeitsreserve wordt onder meer aangewend ter dekking van onvoorziene uitgaven (zoals onvoorziene onderhouds- of reparatiekosten van de gebouwconstructie) of onvoorziene huurderiving alsmede voor de voorziene toevoeging aan het voor uitkering beschikbare bedrag, zoals opgenomen in de rendementsprognose in hoofdstuk 9.2. Behoudens aanwending als hiervoor beschreven, wordt de liquiditeitsreserve aangehouden als een onmiddellijk opeisbaar deposito bij een bancaire instelling.

De liquiditeitsreserve wordt ter beheersing van het liquiditeitsrisico aangehouden. Het liquiditeitsrisico is het risico dat over onvoldoende liquiditeiten wordt beschikt om te voldoen aan de financiële verplichtingen op 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 ontvangsten van het Fonds zeer goed 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 en/of het aangaan van een (tijdelijke) 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 is de contante uitkering aan de Participant in enig jaar en wordt gevormd door de Bruto-huurontvangsten, vermeerderd met onttrekkingen dan wel verminderd met toevoegingen aan de liquiditeitsreserve, vermeerderd met de renteontvangsten en verminderd met de uitgaven aan rentekosten op de liquiditeitsreserve, Exploitatiekosten, Fondskosten en de Rentekosten op de hypothecaire lening, gedeeld door de inleg van de Participant (exclusief Emissiekosten), op jaarbasis berekend en uitgedrukt als percentage. De Bruto-huurontvangsten, als onderdeel van het Direct Rendement, bestaan tot de oplevering van de Objecten volledig uit de van de verkoper ontvangen vergoeding voor huurderiving.

De Exploitatiekosten bestaan uit de uitgaven voor onderhoud en vervanging van de constructieve delen van de Objecten en de zich daarin bevindende installaties, de kosten voor de aansprakelijkheidsverzekering en de kosten voor de herbouwwaardetaxatie die per Object eens in de zes jaar dient te worden uitgevoerd ten behoeve van verzekeringen, alsmede de vergoeding voor de Beheerder voor het asset management (zie afbeelding 23 in hoofdstuk 9.2.5). De Fondskosten betreffen de uitgaven voor het beheer van het Fonds (zie afbeelding 24 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, huurniveau alsmede de vastgoedmarkt en het beleggerssentiment in zijn algemeenheid.

Het geprognosticeerde Direct Rendement (contante uitkeringen aan de Participanten) bedraagt 5,6% 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 6,6% 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 21: resumé rendementsprognose

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

* 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 weergegeven ontvangsten en uitgaven schattingen. Deze schattingen, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze zijn gebaseerd, zijn gedaan op basis van het due diligence onderzoek, historische en ervaringsgegevens.

De werkelijke toekomstige rendementen, ontvangsten en uitgaven kunnen afwijken van de schattingen, omdat de veronderstelde gebeurtenissen zich mogelijk niet in gelijke mate of niet op hetzelfde tijdstip zullen voordoen als in het Prospectus is aangenomen en de afwijkingen van materieel belang kunnen zijn. Deze onzekere factoren kunnen ertoe leiden dat de resultaten aanzienlijk afwijken van de prognose. De belegger wordt verder gewaarschuwd dat de werkelijke toekomstige rendementen beïnvloed kunnen worden door de belastingwetgeving van zijn lidstaat en van Nederland.

9.2 Prognose Direct Rendement

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

Afbeelding 22: prognose Direct Rendement 2024 – 2034

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%
	gemiddeld enkelvoudig	2024 0,5 maand	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034 11,5 maanden
ontvangsten												
Bruto-huorontvangsten*		21.887	906.770	1.295.325	1.321.232	1.347.657	1.374.610	402.102	1.430.144	1.458.747	1.487.922	1.462.866
renteontvangsten		237	5.960	3.199	2.265	1.684	1.461	1.565	2.012	2.825	3.978	4.427
liquiditeitsreserve												
totaal		22.124	912.730	1.298.524	1.323.496	1.349.340	1.376.071	403.667	1.432.156	1.461.571	1.491.900	1.467.293
uitgaven												
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
totaal		8.096	412.994	663.579	664.051	663.443	665.966	671.810	671.165	679.513	680.044	650.024
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		25.110	710.819	710.819	710.819	710.819	710.819	710.819	710.819	710.819	710.819	685.708
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
aansluiting met direct kasstroomoverzicht (Bijlage III)												
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
kasstroom bij aankoop												
hypothecaire lening			11.750.000									
storting inleg Participanten		12.725.000										
aankopen van beleggingen		-5.355.000	-15.045.000	-237.813								
huurincentive aan huurder Object Noorderheem				-239.021								
uitgaven aan kosten oprichting		-1.980.357										
uitgaven aan kosten lening		-263.416										
onttrekking/toevoeging liquiditeitsreserve***		-32.969	-1.064.196	-75.874	-51.373	-24.921	-714	21.038	50.173	71.240	101.037	131.560
netto kasstroom		5.093.257	-4.359.196	-552.708	-51.373	-24.921	-714	21.038	50.173	71.240	101.037	-347.833
kasstroom bij verkoop												
verkopen van beleggingen												26.003.376
verkoopuitgaven												-471.961
winstuitkering Beheerder												-307.162
uitkering Indirect Rendement												-1.228.646
terugbetaling inleg Participanten												-12.725.000
aflossing hypothecaire lening uit verkoopopbrengst												-11.750.000

Alle bedragen luiden in €.

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

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

*** In het direct kasstroomoverzicht wordt de vergoeding voor huurdering 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.

9.2.1 Bruto-huurontvangsten

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 zoals toegelicht in hoofdstuk 6.1.4 en 6.2.4.

Noorderheem te Lelystad

Het Object Noorderheem zal naar verwachting op 30 november 2025 worden opgeleverd aan het Fonds, waarna het Object voor 20 jaar is verhuurd aan Jeva Vastgoed BV. De aanvangshuur bedraagt € 631.260 op jaarbasis exclusief BTW (prijsspeel 1 januari 2024). Jaarlijks zal de huurprijs op 1 januari worden geïndexeerd op basis van het consumentenprijsindexcijfer (CPI).

Met de huurder is een huurincentive overeengekomen die bestaat uit een korting op de huur van € 230.000 (prijsspeel 1 januari 2023). In de fondsinvestering wordt uitgegaan van een huurincentive van € 239.021, zijnde de huurincentive na een gerealiseerde indexatie van 0,2% per 1 januari 2024, een geprognosticeerde indexatie van 2,0% per 1 januari 2025 en een geprognosticeerde indexatie van 2,0% per 1 januari 2026. Deze huurincentive zal als korting op de huur als volgt over de eerste vier kwartalen na aanvang worden verdeeld:

- het eerste kwartaal na aanvang bedraagt de huurincentive € 113.923
- het tweede kwartaal na aanvang bedraagt de huurincentive € 72.974
- het derde kwartaal na aanvang bedraagt de huurincentive € 36.487
- het vierde kwartaal na aanvang bedraagt de huurincentive € 15.637

Door de huurincentive zal de huurder gedurende de periode van inhuizen van de bewoners (oplopende bezettingsgraad in de eerste vier kwartalen na aanvang) een gezonde exploitatie draaien. De huurincentive zorgt ervoor dat dit geen negatieve invloed heeft op de betaalbaarheid van de huur door de huurder.

Busselspark te Veghel

Het Object Busselspark zal naar verwachting op 31 december 2025 worden opgeleverd aan het Fonds, waarna het Object voor 20 jaar is verhuurd aan Onder de Bomen BV. De aanvangshuur bedraagt € 625.000 op jaarbasis exclusief BTW (prijsspeel 1 december 2024). Jaarlijks zal de huurprijs op 1 december worden geïndexeerd op basis van het consumentenprijsindexcijfer (CPI).

9.2.2 Huurprijsindexering

De coronacrisis, de oorlog in Oekraïne en de daarmee gepaard gaande stijgende prijzen voor met name energie (gas en elektriciteit), grondstoffen en voedsel hebben in 2022 en 2023 gezorgd voor een relatief hoge inflatie. De gemiddelde inflatie (CPI) in Nederland op jaarbasis in 2022 en 2023 bedroeg respectievelijk 10,0%⁵³ en 3,8%⁵⁴. Omdat de doelstelling van de Europese Centrale Bank (ECB) gericht is op een inflatie van rond de 2,0% op jaarbasis heeft de ECB, net zoals andere centrale banken in de wereld, sinds de zomer van 2022 de eigen beleidsrente in tien stappen verhoogd van -0,5% tot 4%. Het doel van de ECB is om daarmee de geldhoeveelheid te beperken en de inflatie weer richting 2,0% per jaar te krijgen.⁵⁵

Voor een prognose van de inflatie gedurende de looptijd van het Fonds, heeft de Initiatiefnemer gebruik gemaakt van de inflatieverwachtingen van de markt voor de toekomstige inflatie op basis van inflatieswaps. Een inflatieswap is een derivaat dat gebruikt wordt door partijen om het inflatierisico af te wenden.

Bij een inflatieswap wordt de vaste inflatie berekend door het gemiddelde te nemen van de toekomstige verwachte standen van de inflatie voor de te berekenen periode. Deze verwachte inflatiestanden worden afgeleid uit de koersvorming in de markt van zogenaamde inflatiegelinkte obligaties (inflation linked bonds). Dit zijn obligaties waarbij de rentevergoeding en de terugbetaling van de hoofdsom van de obligatie gekoppeld zijn aan een inflatie-index: de HICP-index (geharmoniseerde consumentenprijsindex, een Europese prijsindex die is ontwikkeld om de inflatiecijfers van de lidstaten van de Europese Unie met elkaar te vergelijken).⁵⁶ Via de koersvorming van deze inflatiegelinkte obligaties is het mogelijk om een actuele marktverwachting van de inflatie te kunnen waarnemen.

Om de inflatieverwachtingen van de markt voor een specifiek jaar te bepalen, wordt een 1-jaars inflatieswap voor dat jaar berekend. Bijvoorbeeld de inflatieverwachting voor het jaar 2025 wordt berekend door het invoeren van een inflatieswap met startdatum 1 januari 2025 en einddatum 31 december 2025. De vaste inflatie die hieruit voortkomt, is de verwachte inflatie voor het jaar 2025 van dat moment.

De jaarlijkse inflatieverwachting, op basis van 1-jaars inflatieswaps voor het betreffende jaar, voor de jaren 2025 tot en met 2034 bedraagt gemiddeld circa 2,1%. Voorzichtigheidshalve wordt in de prognose voor de berekening van het Exploitatierendement uitgegaan van een gemiddelde

⁵³ CBS: www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2023/02/inflatie-10-procent-in-2022.

⁵⁴ CBS: www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2024/02/inflatie-3-8-procent-in-2023-exclusief-energie-6-5-procent.

⁵⁵ DNB: www.dnb.nl/algemeen-nieuws/achtergrond-2024/hoe-de-ecb-ook-zonder-renteverhoging-de-inflatie-afremt/.

⁵⁶ ECB: www.ecb.europa.eu/stats/macroeconomic_and_sectoral/hicp/html/index.nl.html.

inflatie van 2,0% en daarmee bedraagt voor de prognoses de gemiddelde huurprijsindexering 2,0% per jaar.

9.2.3 Rente liquiditeitsreserve

Het Fonds zal een liquiditeitsreserve aanhouden bij ING Bank. Over deze liquiditeitsreserve zal jaarlijks een rentevergoeding worden genoten. Per 15 oktober 2023 heeft ING Bank de rente voor spaarrekeningen vastgesteld op 1,5% voor het saldo tot en met € 25.000 en 1,4% voor het saldo boven € 25.000 tot en met € 5.000.000. Er wordt gedurende de gehele verwachte looptijd van het Fonds rekening gehouden met een rente van gemiddeld 1,4% over de liquiditeitsreserve.

9.2.4 Rentekosten (hypothecaire lening)

Het rentetarief op de hypothecaire lening is voor tien jaar vanaf de Emissiedatum vastgelegd op 4,57% per jaar (inclusief kredietopslag). De in de rendementsprognose gehanteerde Rentekosten (inclusief kredietopslag) bedragen daarom 4,57% per jaar over het bedrag van de hypothecaire lening.

9.2.5 Exploitatiekosten

De geprognosticeerde Exploitatiekosten van de Objecten omvatten de kosten voor onderhoud en vervanging van de constructieve delen van de Objecten en de zich daarin bevindende installaties, de kosten voor de aansprakelijkheidsverzekering en de kosten voor de herbouwwaardetaxatie die per Object eens in de zes jaar dient te worden uitgevoerd ten behoeve van verzekeringen, alsmede de aan de beheerder toekomende asset management vergoeding zoals beschreven in hoofdstuk 7.3.4. Deze kosten bedragen in totaal 5,7% van de Gemiddelde verwachte Bruto-huurontvangsten gedurende het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds.

De geprognosticeerde uitgaven aan Exploitatiekosten 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 zijn als percentage van de Gemiddelde verwachte Bruto-huurontvangsten weergegeven in afbeelding 23.

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

Bij de bepaling van de Exploitatiekosten wordt, tenzij in dit hoofdstuk anders is aangegeven, rekening gehouden met een stijging van de kosten die gebaseerd is op de in het rendementsprognose gehanteerde inflatiepercentage (2,0%). Alleen de werkelijk gemaakte Exploitatiekosten zullen worden doorbelast aan het Fonds.

9.2.6 Fondskosten

De Fondskosten omvatten (1) de jaarlijkse door de externe accountant te factureren kosten van de accountantscontrole op de jaarrekening ten behoeve van het Fonds, (2) de kosten die de Beheerder maakt voor het opstellen van de periodieke rapportages aan de Participanten, zijnde kosten van porto, briefpapier en de digitale portal (Mijn-IMMO) ad in totaal € 2,50 (prijsspeil jaar 1) per rapportage per Participant, (3) de kosten van de jaarlijkse taxatie van de Objecten zoals deze door de externe taxateur worden gefactureerd, zijnde gemiddeld € 5.798 per jaar, (4) het organiseren van de jaarlijkse Algemene Vergadering van Participanten ten behoeve van onder meer het vaststellen van de jaarrekening van het Fonds ad gemiddeld € 270, zijnde de kosten van de zaalhuur, (5) de kosten van de Kamer van Koophandel ad gemiddeld € 216 en toezicht door de Autoriteit Financiële Markten ad gemiddeld € 1.998, zijnde in totaal gemiddeld € 2.214 per jaar (6) de jaarlijkse

Afbeelding 23: Exploitatiekosten

gemiddelde uitgaven aan Exploitatiekosten als % van de Gemiddelde verwachte Bruto-huurontvangsten		Gemiddelde verwachte Bruto-huurontvangsten** 1.350.926
groot en casco onderhoud*	2,5%	33.447
verzekeringen	0,2%	2.448
vergoeding assetmanagement*	3,0%	40.866
totaal	5,7%	76.760

* Inclusief niet-aftrekbare BTW (21%).

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

Alle bedragen luiden in €.

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

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

vergoeding voor de Beheerder voor het algemene beheer van het Fonds, zijnde een vaste vergoeding van € 2.000 bij aanvang van het Fonds welke jaarlijks wordt geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer (CPI), (7) de met de bestuurders van de Stichting overeengekomen vergoeding (€ 1.000 per bestuurder per jaar (prijspeil jaar 1) of € 2.000 per jaar (prijspeil jaar 1) indien de Stichting één bestuurder heeft) welke jaarlijks wordt geïndexeerd met het CPI, (8) de jaarlijkse door de externe Bewaarder (CSC Depositary BV) te factureren kosten voor toezicht en dagelijkse controle op de in- en uitgaande geldstromen van het Fonds, zijnde gemiddeld € 11.966 per jaar, alsmede (9) een post voor onvoorziene kosten ad gemiddeld € 2.701 per jaar voor bijvoorbeeld (juridisch) advies of kosten voor het bezwaar maken tegen een WOZ-beschikking.

De geprognosticeerde uitgaven aan Fondskosten zijn gebaseerd op de ervaring van de Beheerder en op de contractuele afspraken met de Beheerder, de Bewaarder en derden. In afbeelding 24 wordt een overzicht gegeven van deze Fondskosten, als percentage (in totaal 3,8%) van de Gemiddelde verwachte Bruto-huurontvangsten.

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

Bij de bepaling van de Fondskosten wordt, tenzij in dit hoofdstuk anders is aangegeven, rekening gehouden met een stijging van

de kosten die gebaseerd is op het in de rendementsprognose gehanteerde inflatiepercentage (2,0%). Alleen de werkelijk gemaakte Fondskosten zullen worden doorbelast aan het Fonds.

9.2.7 Taxatiekosten (hertaxatie)

Op grond van de toezichtwetgeving, de Wft, dienen de Objecten 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 jaren door middel van een zogenoemde “desktoptaxatie” gewaardeerd.

9.2.8 Direct Rendement (uit exploitatie)

De Objecten zullen in beginsel voor een periode van zeven tot tien jaar worden geëxploiteerd waarbij gedurende de bouwperiode van de Objecten (tot 30 november 2025 voor het Object Noorderheem en tot 31 december 2025 voor het Object Busselspark), de huurinkomsten bestaan uit de vergoeding voor huurderiving. 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 voor uitkering beschikbare resultaat) bedraagt 5,6% 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

Afbeelding 24: Fondskosten

gemiddelde uitgaven aan Fondskosten als % van de Gemiddelde verwachte Bruto-huurontvangsten		Gemiddelde verwachte Bruto-huurontvangsten** 1.350.926
accountant (controle jaarrekening)*	1,3%	17.368
uitgaven aan kosten externe verslaglegging*	0,4%	5.449
taxatiekosten*	0,4%	5.798
jaarvergadering*	0,0%	270
kosten Kamer van Koophandel* + registratie AFM	0,2%	2.214
kosten Fondsbeheer	0,2%	2.701
vergoeding stichtingbestuurders	0,2%	2.232
kosten Bewaarder*	0,9%	11.966
onvoorziene kosten	0,2%	2.701
totaal	3,8%	50.700

* Inclusief niet-afrekbare BTW (21%).

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

Alle bedragen luiden in €.

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

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

solvabiliteit of liquiditeit dat het voortbestaan van het Fonds in gevaar kan komen. Indien een deel van het Exploitatieresultaat wordt toegevoegd aan de liquiditeitsreserve, kan dat tot gevolg hebben dat het Fonds niet in staat is het geprognosticeerde Direct Rendement van 5,6% 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 na de Emissiedatum 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, zijnde het maximum van de beoogde looptijd. Schematisch kan het geprognosticeerde Indirect Rendement worden weergegeven als opgenomen in afbeelding 25.

Als uitgangspunt voor de rendementsprognose is verondersteld dat de Objecten na tien jaar worden verkocht tegen de waarde in

verhuurde staat tegen alsdan marktconforme condities. Daarbij wordt uitgegaan van een verkoop van de totale portefeuille, in zijn geheel, ineens. Hierbij worden vier scenario's getoond: een neutraal scenario, een break-even scenario, een pessimistisch scenario en een optimistisch scenario. Deze scenario's verschillen van elkaar door de gehanteerde Kapitalisatiefactor van de Bruto-huurontvangsten na tien jaar.

In het neutrale scenario is de verkoopopbrengst gebaseerd op de Kapitalisatiefactor kosten koper (k.k.) bij aankoop, gecorrigeerd met overdrachtsbelasting (10,4%) en 0,5% bijkomende kosten, omdat bij aankoop geen overdrachtsbelasting verschuldigd is (zie ook afbeelding 12 in hoofdstuk 6 alsmede noot 1 in hoofdstuk 2.3). In het break-even scenario is een Kapitalisatiefactor gebruikt, waarbij de verkoopopbrengst zodanig is dat het Indirect Rendement (netto-verkoopresultaat) nagenoeg nihil bedraagt. De waardestijging of verkoopopbrengst in het break-even scenario is minimaal nodig om na de verkoop van de Objecten (na tien jaar) het oorspronkelijke bedrag van de Participaties volledig aan de Participanten te kunnen uitkeren.

Afbeelding 25: geprognosticeerd Indirect Rendement (uit verkoop)

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
ontvangsten uit verkoop	21.512.813	24.439.178	26.003.376	27.550.140
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
voor uitkering beschikbaar netto-verkoopresultaat****	-	-	1.228.646	2.443.598
bedrag van terugbetaling op de inleg na verkoop per participatie****	3.871	5.000	5.483	5.960
percentage van terugbetaling op de inleg na verkoop per participatie****	77%	100%	110%	119%
gemiddeld Direct Rendement	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%
gemiddeld Indirect Rendement	-2,3%	0,0%	1,0%	1,9%
Totaalrendement per jaar	3,3%	5,6%	6,6%	7,5%
IRR	3,8%	5,7%	6,5%	7,2%

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

** 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.

Het break-even scenario impliceert dat de verkoopopbrengst circa 6,0% lager is dan de verkoopopbrengst in het neutrale scenario. In het pessimistische scenario is ervan uitgegaan dat de verkoopopbrengst gelijk is aan de koopprijs voor de Objecten na verrekening van de vergoeding voor huurderiving (€ 21.275.000) en vermeerderd met de extra investering (€ 237.813) te weten in totaal € 21.512.813, zijnde circa 17,3% lager dan de verkoopopbrengst in het neutrale scenario. In het optimistische scenario is de Kapitalisatiefactor ten opzichte van het neutrale scenario met één keer de jaarhuur vermeerderd.

De ontvangsten uit de verkoop van de Objecten in het pessimistische, break-even, neutrale respectievelijk optimistische scenario veronderstellen, ten opzichte van de taxatiewaarde k.k. van de Objecten bij aankoop van € 23.400.000, een waardeverandering van de Objecten over de gehele periode van tien jaar waarop de prognose ziet, van -8,1% (pessimistische scenario), 4,4% (break-even scenario), 11,1% (neutrale scenario) respectievelijk 17,7% (optimistische scenario). Dit komt neer op een jaarlijkse, enkelvoudige waardeverandering van -0,8% in het pessimistische scenario, 0,4% in het break-even scenario, van 1,1% in het neutrale scenario en 1,8% in het optimistische scenario. De jaarlijkse waardeverandering van de Objecten van 0,4% over de periode van tien jaar (break-even scenario) is minimaal nodig om de inleg van de Participanten geheel te kunnen terugbetalen.

De verkoopkosten zullen in beginsel bestaan uit een verkoopprovisie en begeleidingskosten voor de Beheerder alsmede andere verkoopkosten. De verkoopprovisie en begeleidingskosten zijn een vergoeding voor de Beheerder voor het initiëren en begeleiden van de verkoop. Hiervoor ontvangt de Beheerder in totaal 1,0% van de gerealiseerde verkoopprijs. In het neutrale scenario bedragen de verkoopprovisie en

begeleidingskosten derhalve € 260.033 exclusief BTW. De andere verkoopkosten van in totaal naar verwachting 0,5% (€ 130.017 exclusief BTW) van de gerealiseerde verkoopprijs zijn de overige kosten die gemaakt kunnen worden door externe partijen die gerelateerd zijn aan de verkoop van de Objecten. Voorbeeld van deze kosten zijn juridische en notariële kosten. De daadwerkelijke uitgaven aan verkoopkosten zullen ten laste komen van het verkoopresultaat van de Objecten en daarmee van het resultaat van het Fonds.

In het hiervoor getoonde neutrale scenario komt het enkelvoudig Totaalrendement over het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds neer op 6,6% gemiddeld per jaar. Dit komt neer op een IRR van 6,5%.

Omdat de Beheerder geen Participaties houdt, heeft de Beheerder geen zelfstandig belang bij een hoge verkoopprijs voor de Objecten. Teneinde de belangen van de Participanten en de Beheerder op een zo hoog mogelijke verkoopprijs bij de verkoop van de Objecten parallel te laten lopen, komt een percentage van 20% van de Overwinst ten goede aan de Beheerder. De Overwinst ziet enkel op de mutatie van de waarde van de Objecten en niet op de mutatie van de liquiditeitsreserve die geheel ten goede komt aan de Participanten. De Overwinst wordt berekend als het verschil tussen enerzijds de verkoopopbrengst en anderzijds de totale investering v.o.n., vermeerderd met de oorspronkelijke bijkomende kosten op de Emissiedatum alsmede de uitgaven en belastingen die verband houden met de verkoop en overdracht van de Objecten.

Indien het Fonds niet in staat is gebleken een gemiddeld Exploitatierendement van ten minste 5,6% op jaarbasis gedurende de looptijd van het Fonds te behalen, wordt de Overwinst verminderd met de contante waarde,

Afbeelding 26: berekening Overwinst

berekening aandeel Overwinst Beheerder	pessimistisch	break-even	neutraal	optimistisch	
ontvangsten uit verkoop	21.512.813	24.439.178	26.003.376	27.550.140	
oorspronkelijke totale investering v.o.n.	-21.751.834	-21.751.834	-21.751.834	-21.751.834	
oorspronkelijke financierings- en bijkomende kosten	-2.243.773	-2.243.773	-2.243.773	-2.243.773	
uitgaven aan verkoopkosten	-390.458	-443.571	-471.961	-500.035	
Overwinst	n.v.t.	n.v.t.	1.535.808	3.054.498	
gerealiseerd Exploitatierendement	5,6%				
verdeling Overwinst					
aandeel Overwinst Participanten	80%	n.v.t.	n.v.t.	1.228.646	2.443.598

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.

uitgedrukt in euro, van het verschil tussen (a) een gemiddeld Exploitatierendement van 5,6% 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 5,6% per jaar. De berekening van de Overwinst en de verdeling ervan is weergegeven in afbeelding 26.

9.4 Lopende kosten factor

Op basis van de gehanteerde kostenstructuur kan de Lopende kosten factor (zie de definitie daarvan in hoofdstuk 4) worden weergegeven als opgenomen in afbeelding 27.

Afbeelding 27: Lopende kosten factor

Lopende kosten factor	
gemiddelde Exploitatiekosten en Fondskosten*	127.460
inleg Participanten	12.725.000
	$\frac{127.460}{12.725.000} \times 100\% = 1,00\%$

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

9.5 Alternatieve rendementsscenario's

De rendementsprognoses zijn gebaseerd op veronderstellingen zoals die hiervoor zijn toegelicht. De Beheerder of zijn bestuurders kunnen op een aantal factoren betreffende deze veronderstellingen in enige mate invloed uitoefenen. Dat zijn de niet van overheidswege bepaalde factoren betreffende de Exploitatiekosten (d.i. de vergoeding voor het technisch, administratief en commercieel vastgoedbeheer), de huurontvangsten (die in enige mate beïnvloedbaar zijn door onder meer te onderhandelen over de huurprijs en bij (dreigende) leegstand actief op te treden), renteontvangsten dan wel uitgaven aan rentekosten op de liquiditeitsreserve, de Rentekosten, de Fondskosten, uitgaven voor de verkoop van de Objecten en ontvangsten uit de Objecten. Anderzijds zijn er factoren waar de Beheerder of zijn bestuurders geen enkele invloed op kunnen uitoefenen. Dat zijn veranderende wetgeving of overheidsbeleid, de financiële gegoedheid van de huurders (die mogelijk tot gevolg kan hebben dat een huurder niet aan zijn verplichtingen kan voldoen hetgeen

huurderving tot gevolg kan hebben), de rentestand op de geld-/ kapitaalmarkt (die invloed heeft op de waarde van de Objecten), 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 alternatief rendementsscenario waarbij de inflatie varieert. Alternatieve exit-scenario's (neutraal, break-even, pessimistisch respectievelijk optimistisch) zijn reeds in het voorgaande vermeld. Vanzelfsprekend is het in de voorgaande alinea vermelde omtrent de invloed van de Beheerder of zijn bestuurders op de factoren betreffende de veronderstellingen die ten grondslag liggen aan de rendementsscenario's onverkort van toepassing op deze alternatieve rendementsscenario's. Voorts geldt met betrekking tot de alternatieve rendementsscenario's dat het eveneens onzeker is dat deze zich, al dan niet in combinatie met andere (alternatieve) scenario's, zullen voordoen.

Inflatie

De Beheerder heeft met de tot haar beschikbare informatie en kennis ten tijde van het schrijven van dit Prospectus de inflatieverwachting voor de komende tien jaar geprognosticeerd op gemiddeld 2,0% per jaar. Voor de prognose van de inflatie gedurende de looptijd van het Fonds, heeft de Initiatiefnemer gebruik gemaakt van de inflatieverwachtingen van de markt voor de toekomstige inflatie op basis van inflatieswaps, zoals reeds beschreven in hoofdstuk 9.2.2. Voor het maken van het meest realistische alternatieve rendementsscenario op basis van de inflatie heeft de Beheerder, mede in het licht van het streven van de Europese Centrale Bank naar een inflatiepercentage van 2,0% op de middellange termijn, en de verwachting van de Beheerder dat de Europese Centrale Bank met haar monetair beleid een bijdrage zal blijven leveren aan het handhaven van prijsstabiliteit⁵⁷, ervoor gekozen om een gemiddelde inflatie over de looptijd van tien jaar van 0,5%-punt hoger of lager te hanteren. Indien over het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds de inflatie gemiddeld 0,5%-punt meer of minder stijgt dan aangenomen, kan het effect op het gemiddeld Totaalrendement worden samengevat als opgenomen in afbeelding 28.

⁵⁷ www.ecb.europa.eu/ecb/tasks/monpol/html/index.nl.html.

Afbeelding 28: inflatie

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

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 niet toereikend is om aan de huidige behoeften van het Fonds te voldoen. De opbrengst van de met dit Prospectus aangeboden Participaties is in het oordeel van de Beheerder buiten beschouwing gelaten. Het tekort aan werkkapitaal bedraagt € 12.725.000. Dit tekort kan worden opgevangen met de uitgifte op de Emissiedatum van alle 2.545 aangeboden Participaties tegen de uitgifteprijs van € 5.000 per Participatie.

De Beheerder benadrukt dat (potentiële) beleggers niet zullen worden blootgesteld aan het risico van een tekort aan werkkapitaal van het Fonds. Als op de Emissiedatum een tekort aan werkkapitaal zou ontstaan, waarvan sprake zou zijn als op de Emissiedatum niet alle aangeboden 2.545 Participaties kunnen worden uitgegeven, wordt het aanbod tot deelname en eventuele toewijzingen van Participaties ingetrokken. In dat geval vindt de emissie geen doorgang en worden ontvangen bedragen (inclusief Emissiekosten) aan reeds toegewezen beleggers onverwijld teruggestort.

10. Fiscale aspecten

10.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat algemene informatie over bepaalde Nederlandse fiscale gevolgen van deelname in IMMO Zorgwoningfonds 8 (hierna: "het Fonds") door in Nederland woonachtige natuurlijke personen, transparante personenvennootschappen of transparante fondsen voor gemene rekening en in Nederland gevestigde en aan de Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen rechtspersonen, personenvennootschappen of fondsen voor gemene rekening die deelnemen in het Fonds (hierna: "Participanten").

Het Fonds is een contractueel samenwerkingsverband naar Nederlands recht. Het Fonds heeft ten doel het verkrijgen van voordelen voor de Participanten door het voor gemene rekening beleggen van gelden in twee woon-zorgcomplexen, zoals genoemd in hoofdstuk 6 (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 houdt, zal Stichting IMMO Zorgwoningfonds 8 (hierna: "Stichting") optreden. Ten behoeve van het Fonds zal de Stichting het juridische eigendom van de Objecten verkrijgen en 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 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 uitsluitend gericht aan Holland Immo Group BV en wordt beheerd 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 heffing van de Nederlandse vennootschapsbelasting en inkomstenbelasting aangemerkt als een transparant fonds. Dit betekent dat de bezittingen en schulden, alsmede de baten en lasten van het Fonds, worden toegerekend aan de Participanten naar rato van hun aandeel in het Fonds. De door het Fonds behaalde resultaten worden dus niet bij het Fonds zelf in de heffing van 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 voorzien in de Fondsvoorwaarden.

De wettelijke regeling op grond waarvan het Fonds momenteel als fiscaal transparant kwalificeert, wijzigt naar verwachting met ingang van 1 januari 2025. Het pakket Belastingplan 2024 dat op 19 december 2023 door de Eerste Kamer is aangenomen, bevat enkele wetten die het fiscale stelsel voor Nederlandse vastgoedfondsen, ingrijpend veranderen. Dit zijn onder andere de Wet aanpassing fonds voor gemene rekening en vrijgestelde beleggingsinstellingen (36 423)⁵⁸ en de Wet fiscaal kwalificatiebeleid rechtsvormen (36 425).⁵⁹ De wetswijzigingen per 1 januari 2025 hebben geen gevolgen voor de fiscaal transparante status van het Fonds op basis van de huidige Fondsvoorwaarden, omdat die Fondsvoorwaarden al zijn opgesteld rekening houdend met de die wetswijzigingen.

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.

⁵⁸ Staatsblad 2023, 503.

⁵⁹ Staatsblad 2023, 508.

10.2.3 Overdrachtsbelasting

De verkrijging van de eigendom van de Objecten ten behoeve van het Fonds zal op v.o.n. basis plaatsvinden. De verschuldigde overdrachtsbelasting komt voor rekening van de verkoper.

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),⁶⁰ 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. De peildatum bedraagt namelijk 1 januari 2025. De belastingwetgeving zoals die naar verwachting op 1 januari 2025 van kracht zal zijn, schrijft voor dat bezittingen en schulden van een transparant fonds naar rato van ieders gerechtigdheid worden verantwoord.⁶¹

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. Ter illustratie, voor het kalenderjaar 2024 bedraagt het forfaitaire rendement per vermogenscategorie naar verwachting voor spaargeld: 1,03% en voor schulden: 2,47%. Het percentage voor beleggingen en andere bezittingen staat al vast: 6,04%. Uiterlijk in het eerste kwartaal van het kalenderjaar 2025 worden ook de percentages voor bank- en spaartegoeden, alsmede schulden bekend gemaakt.

Het heffingsvrij vermogen voor 2025 is nog niet bekend. Ter illustratie, het heffingsvrij vermogen bedraagt voor het kalenderjaar 2024 € 57.000 (voor partners € 114.000). Het tarief bedraagt 36%. De daadwerkelijk behaalde inkomsten en vermogenswinsten worden als zodanig in beginsel niet belast.

Bij het bepalen van de rendementsgrondslag worden bezittingen en schulden in aanmerking genomen tegen de waarde in het economische verkeer. Partners kunnen de aldus berekende gezamenlijke rendementsgrondslag voor zover die meer bedraagt dan het gezamenlijke bedrag van het heffingsvrij

vermogen in de aangifte vrijelijk aan elkaar toerekenen.

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

10.3.2 Ontwikkeling in de rechtspraak

De hierboven weergegeven wijze van belasting van 'inkomen uit sparen en beleggen' (Box 3) vindt plaats op grond van de Overbruggingswet box 3.

In de arresten van 6 juni 2024⁶² en 14 juni 2024⁶³ heeft de Hoge Raad geoordeeld dat de verdragschending die in het Kerstarrest⁶⁴ 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.

Op het moment van publicatie van het Prospectus, is de vormgeving van de tegenbewijsregeling nog niet gepubliceerd. Het voorgaande kan er desalniettemin toe leiden dat een Participant minder inkomstenbelasting verschuldigd is, afhankelijk van zijn specifieke situatie. Participanten wordt geadviseerd de eigen belastingadviseur te raadplegen.

10.3.3 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

⁶⁰ 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.

⁶¹ Art. 2.14bis Wet IB 2001 (geldend per 1 januari 2025).

⁶² 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.

⁶³ 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.

⁶⁴ Hoge Raad 24 december 2021, ECLI:NL:HR:2021:1963.

aangemerkt als het drijven van een onderneming of als het verrichten van overige werkzaamheden, zal het inkomen uit de Participaties behoren tot het "inkomen uit werk en woning" (Box 1).

Het inkomen uit de Participaties zal tevens in 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;⁶⁵
- (ii) een samenwerkingsverband waarvan een onder (i) bedoelde natuurlijk persoon deel uitmaakt;
- (iii) een vennootschap waarin een Participant of een met de Participant verbonden natuurlijk persoon een aanmerkelijk belang heeft; of
- (iv) een samenwerkingsverband waarvan een onder (iii) bedoelde vennootschap deel uitmaakt.

Indien het inkomen uit de Participaties in Box 1 valt, zal belasting worden geheven over de netto-huurinkomsten (huren na aftrek van onder andere exploitatiekosten, rente en afschrijving) en de gerealiseerde vermogenswinsten die aan de Participant worden toegerekend naar rato van zijn winstaandeel in het Fonds. Eventuele waardeverminderingen van Participaties kunnen als negatieve vermogenswinsten ten laste van het Box 1 inkomen van dat kalenderjaar worden gebracht en indien nodig worden verrekend met het Box 1 inkomen van de drie daaraan voorafgaande kalenderjaren en vervolgens de negen daaropvolgende kalenderjaren. Het inkomen in Box 1 wordt belast in twee schijven tegen het progressieve tarief van 36,97% tot 49,50% (2024).

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

10.3.4 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 inkoop door het Fonds te lopen.

10.4 Fiscale behandeling Participaties: rechtspersonen

Voor in Nederland gevestigde en aan de vennootschapsbelasting onderworpen rechtspersonen is het inkomen uit de Participaties in beginsel belast met vennootschapsbelasting. De vennootschapsbelasting wordt geheven over de netto-huurinkomsten (huren na aftrek van onder andere exploitatiekosten, rente en afschrijving) en de vermogenswinsten die naar rato van zijn winstaandeel in het Fonds aan de Participant worden toegerekend. Het standaardtarief van de vennootschapsbelasting bedraagt 25,8% (2024). Het lage tarief (over de eerste € 200.000) bedraagt 19% (2024).

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 belastingadviseur, 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, behoudens de toepassing van wettelijke renteaftrekbeperkingen zoals de generieke renteaftrekbeperking.

⁶⁵ Verbonden persoon als bedoeld in artikel 3.91, tweede lid, onderdeel b van de Wet IB 2001.

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 volgende boekjaren. Verliezen zijn onbeperkt voorwaarts verrekenbaar. Er geldt een maximum voor het bedrag van de verrekening met winsten. Winsten tot en met € 1.000.000 kunnen volledig met verliezen worden verrekend. Voor winsten hoger dan € 1.000.000 mag 50% van de winst worden verrekend met verliezen.

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

10.5 Overdrachtsbelasting

Het Fonds wordt voor de overdrachtsbelasting aangemerkt als een beleggingsfonds als bedoeld in artikel 1:1 Wft. Die kwalificatie heeft tot gevolg dat een Participant bij verkrijging van Participaties slechts overdrachtsbelasting is verschuldigd indien de Participant met inbegrip van de reeds aan hem toebehorende Participaties en ingevolge dezelfde of samenhangende overeenkomst nog te verkrijgen Participaties samen met een bepaalde kring van aan hem gelieerde personen en lichamen een belang van ten minste een derde in het Fonds heeft of verkrijgt. Binnen deze kring van gelieerde personen en lichamen vallen indien de Participant een natuurlijke persoon is onder meer diens echtgeno(o)t(e), (klein)kinderen, (groot)ouders, broers en zussen en schoonfamilie alsmede vennootschappen waarin hij een belang van 1/3 of meer heeft al dan niet samen met een of meer van de hiervoor genoemde natuurlijke personen of vennootschappen van hem of van een of meer van de genoemde familieleden of, andere dan genoemde, familieleden. Verder vallen binnen deze kring van gelieerde personen en lichamen onder meer natuurlijke personen en vennootschappen die verbonden zijn met de Participant door middel van een belang van 1/3 of meer.

Het overdrachtsbelastingtarief bedraagt sinds 1 januari 2023 10,4% voor beleggers.

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 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 19 december 2024) tot en met 31 december 2025. 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 in totaal € 11.750.000. Deze hypothecaire lening kan worden verlengd of worden overgesloten, tot een maximum hoofdsom van € 11.750.000. 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 € 11.775.000.

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 verslaggeving

11.5.1 Jaarrekening

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

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

Vastgoedbeleggingen

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

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

Financiële instrumenten

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

Huuropbrengsten

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

11.5.2 Grondslag voor de opstelling rendementsprognose Prospectus

De in het Prospectus opgenomen rendementsprognoses zijn gebaseerd op de verwachte kasontvangsten en -uitgaven van het Fonds gedurende de looptijd. De rendementsprognose is voorbereid en opgesteld in overeenstemming met het boekhoudbeleid van het Fonds.

In bijlage III van het Prospectus is een meerjarenkasstroomoverzicht (prognose) opgenomen op basis van de "directe methode", welke is opgesteld op basis van de grondslagen zoals deze ook in de historische financiële informatie zijn gehanteerd en in de toekomstige jaarrekeningen van het Fonds zullen worden gehanteerd. Daarmee ontstaat vergelijkbaarheid met de in het Prospectus opgenomen kasstromen.

12. Onderzoeksrapport van de onafhankelijke accountant

Onderzoeksrapport van de onafhankelijke accountant

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

Opdracht en verantwoordelijkheden

Wij hebben de in het prospectus van IMMO Zorgwoningfonds 8 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 8. 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 rendementprognose zoals opgenomen in hoofdstuk 11.5 van het prospectus in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van IMMO Zorgwoningfonds 8.

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 8 en kan derhalve niet voor andere doeleinden worden gebruikt.

Eindhoven, 12 november 2024

Deloitte Accountants B.V.

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

13. Participeren in IMMO Zorgwoningfonds 8

13.1 Doelgroep

Het Fonds richt zich op particuliere beleggers die beleggen in vastgoed(gerelateerde) producten, in het bijzonder beleggers die voor de gehele looptijd van het Fonds, van naar verwachting zeven tot tien jaar, die belegging wensen aan te houden.

Het is af te raden een substantieel gedeelte van het vermogen in het Fonds te beleggen. 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 de (zorg)woningen in Lelystad en Veghel waarin het Fonds belegt. Het Fonds belegt uitsluitend in (zorg)woningen waarvan de inkomsten en waarde afhankelijk zijn van de ontwikkelingen in onder meer de markt van (zorg)woningen, wat leidt tot een hoger risicoprofiel dan bij een belegging met tevens spreiding in het type vastgoed. Negatieve ontwikkelingen in de (zorg)woningsector kunnen een sterke negatieve invloed hebben op de rendementen voor de Participanten. Bij een goed gespreide beleggingsportefeuille zou de impact van zulke negatieve ontwikkelingen, hoewel afhankelijk van de mate van spreiding, kleiner zijn omdat het een klein(er) deel van het vermogen raakt. Beleggen in het Fonds kan passend zijn als het een onderdeel is van een gespreid belegde portefeuille. Beleggen in het Fonds brengt risico's met zich mee, waardoor de waarde van de belegging kan dalen en beleggers dienen zich te realiseren dat zij mogelijk minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd. Het maximale verlies dat de Participant kan lijden is het bedrag van zijn deelname (inclusief Emissiekosten). Deze vorm van beleggen moet gezien worden als onderdeel van een gespreid belegde portefeuille.

Deelname staat open voor natuurlijke personen, rechtspersonen, personenvennootschappen of fondsen voor gemene rekening.

13.2 Inschrijfperiode en datum uitgifte en levering Participaties

De inschrijving start op het moment van uitbrengen van het Prospectus. 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).

Een tijdelijke belegger is een belegger die beoogt tijdelijk als Participant aan het Fonds deel te nemen totdat de Participaties van die tijdelijke belegger zijn ingekocht door het Fonds tegen gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van hetzelfde aantal Participaties aan een of meer (reguliere) beleggers (d.i. beleggers die beogen gedurende de gehele looptijd van het Fonds deel te nemen, onverminderd de (beperkte) mogelijkheid tot overdracht van Participaties als beschreven in hoofdstuk 7.8.2 van het Prospectus). Een tijdelijke belegger neemt op gelijke wijze deel aan het Fonds, waarbij de voorwaarden waaronder een tijdelijke belegger deelneemt op twee punten afwijkt van de voorwaarden die van toepassing zijn voor de (reguliere) beleggers. De eerste afwijking betreft de termijn van de deelname, die voor een tijdelijke belegger beoogd is niet langer dan één jaar na de datum van goedkeuring van het Prospectus te zijn. Mochten de Participaties van de tijdelijke belegger binnen die termijn niet zijn ingekocht door het Fonds (tegen gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van hetzelfde aantal Participaties aan een of meer (reguliere) beleggers) dan blijft de tijdelijke belegger voor de gehele looptijd van het Fonds aan het Fonds verbonden als (reguliere) belegger (Participant). De tweede afwijking is dat de tijdelijke belegger van de Initiatiefnemer een aanvulling op het rendement ontvangt, ook als deze voor de gehele looptijd van het Fonds aan het Fonds verbonden blijft als (reguliere) belegger (Participant). Deze aanvulling op het rendement wordt betaald door de Initiatiefnemer en gaat derhalve niet ten koste van het rendement van het Fonds of de Participanten.

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:

- (a) 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
- (b) 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.

Zodra de Participaties zijn uitgegeven, ontvangt elke Participant kosteloos een uittreksel van zijn eigen inschrijving in het register van Participanten.

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.

13.3 Inschrijven voor deelname

13.3.1 Deelname op de Emissiedatum

Door het volledig invullen en ondertekenen van het inschrijfformulier IMMO Zorgwoningfonds 8 (separaat bijgevoegd) en toezending daarvan aan de Beheerder per e-mail of per gewone post, geven beleggers te kennen deel te willen nemen als (reguliere) Participant in IMMO Zorgwoningfonds 8 en verlenen zij volmacht aan de Beheerder om namens hen de Fondsvoorwaarden te aanvaarden en het Fonds aan te gaan. De minimale deelname bedraagt ten minste twee Participaties per belegger (tegen een uitgifteprijs van € 5.000 per Participatie). 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.

Beleggen als tijdelijke belegger is alleen mogelijk op uitnodiging van de Beheerder en kan niet door het toezenden van een inschrijfformulier worden gerealiseerd.

13.3.2 Deelname na de Emissiedatum

Als op de Emissiedatum Participaties worden uitgegeven aan tijdelijke beleggers, blijft inschrijving voor deelname aan het Fonds voor (reguliere) beleggers mogelijk. Voor de wijze van inschrijven wordt verwezen naar hoofdstuk 13.3.1 hierboven. De uitgifteprijs van Participaties na de Emissiedatum bedraagt € 5.000 per Participatie te vermeerderen met Emissiekosten.

13.4 Toewijzing van inschrijvingen

Nadat de Beheerder inschrijvingen voor deelname heeft ontvangen, beslist de Beheerder welke inschrijvingen worden gehonoreerd (toegewezen). De Beheerder behoudt zich daarbij 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. Verder behoudt de Beheerder zich het recht voor inschrijvingen zonder opgaaf van redenen niet in aanmerking te nemen (waarbij een inschrijving niet voor een gedeelte niet in aanmerking kan worden genomen) (zie ook hoofdstuk 13.6 hierna).

Bij een toewijzing van Participaties zendt de Beheerder een schriftelijke bevestiging, waarin de datum van uitgifte van de Participaties, de (uiterste) datum van betaling van de uitgifteprijs voor de toegewezen Participaties (plus de verschuldigde Emissiekosten) - in beginsel 15 december 2024 - en het rekeningnummer van de Stichting zal zijn vermeld. Na de toewijzing van Participaties kan een inschrijving door een belegger niet meer worden ingetrokken.

13.5 Uitgifteprijs en Emissiekosten

De uitgifteprijs op de Emissiedatum bedraagt € 5.000 per Participatie (met een minimale afname van twee Participaties per belegger). De uitgifteprijs per Participatie na de Emissiedatum kan daarvan afwijken, en is te vinden op www.hollandimmogroup.nl/IZWF8-uitgifteprijs.

Bovenop de uitgifteprijs zijn Emissiekosten verschuldigd. 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.

Zonder betaling van de uitgifteprijs en/of de Emissiekosten worden geen Participaties uitgegeven.

Eventuele rentebaten of -lasten op bedragen waarvoor is ingeschreven en die op de rekening van de Stichting worden bijgeschreven, komen ten goede aan dan wel ten laste van het Fonds en zullen aan het eind van de looptijd, naar verhouding van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties, ten gunste aan dan wel ten laste van alle Participanten komen.

13.6 Intrekking aanbod tot deelname en niet in aanmerking nemen van een inschrijving

De Beheerder zal het aanbod tot deelname aan het Fonds en eventuele toewijzingen van Participaties intrekken indien:

- (a) niet ten minste 1.500 van de aangeboden Participaties kunnen worden uitgegeven aan (reguliere) beleggers (niet zijnde tijdelijke beleggers); of
- (b) niet alle aangeboden 2.545 Participaties op de Emissiedatum (naar verwachting 19 december 2024) kunnen worden uitgegeven (aan (reguliere) beleggers en/of tijdelijke beleggers).

In geval van intrekking van het aanbod en eventuele toewijzingen vindt de emissie geen doorgang. In dat geval worden ontvangen bedragen (inclusief Emissiekosten) onverwijld teruggestort.

Ook in het geval een inschrijving niet in aanmerking wordt genomen zoals bedoeld in hoofdstuk 13.4, worden eventuele ontvangen bedragen (inclusief Emissiekosten) onverwijld teruggestort.

13.7 Publicatie sluiting of intrekking van de inschrijving en het resultaat van de aanbidding

Zodra de inschrijving sluit of indien het aanbod tot deelname wordt ingetrokken, wordt daarvan melding gedaan op de website van de Beheerder (www.hollandimmogroup.nl).

Binnen twee weken na het sluiten van het aanbod tot deelname aan het Fonds publiceert de Beheerder het resultaat van de aanbidding op zijn website (www.hollandimmogroup.nl). Daarbij zal worden aangegeven of en hoeveel Participaties zijn uitgegeven aan tijdelijke beleggers.

14. 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 vastgoedgerelateerde beleggingen met een stabiel rendement. De directie van Holland Immo Group BV bestaat uit de volgende personen:

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

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

mr. B.T.J. Pierik, Board Member, studeerde notarieel recht in Groningen en is tien jaar werkzaam geweest in de juridische dienstverlening bij Loyens & Loeff (en daarvoor Loeff Claeys Verbeke) met als focus ondernemingsrecht, vastgoed en bank- en effectenrecht. Inmiddels is de heer Pierik al bijna twintig jaar werkzaam in de vastgoedbeleggingspraktijk, eerst als hoofd juridische zaken bij Bouwfonds Asset Management en in de laatste zeventien jaar in commerciële en leidinggevende functies. Begin 2018 was de heer Pierik een van de drijvende krachten achter de management buy out waaruit Primevest Capital Partners is ontstaan, en waarbij Primevest Capital Partners

de investment management activiteiten van Bouwfonds Investment Management BV op het gebied van parkeergarages, woningen en communicatie-infrastructuur heeft overgenomen. Sinds november 2021 is Primevest Capital Partners Holding BV de aandeelhouder van Holland Immo Group BV. In mei 2023 heeft hij zitting genomen in het bestuur van Holland Immo Group Beheer BV. De heer Pierik is medeaandeelhouder van Primevest Capital Partners Holding BV. Daarnaast is de heer Pierik momenteel bestuurder bij de volgende vennootschappen: Primevest Capital Partners Holding BV, Primevest Capital Partners Nederland BV, Holland IMMO Group BV, Holland IMMO Group Beheer BV, Primevest Fondsverwaltungs GmbH, Primevest Fondsverwaltungs II GmbH, Primevest Private Parking Fund I Verwaltungs GmbH, Primevest Private Parking Fund II Verwaltungs GmbH, Open German Fiber GmbH & Co. KG, Open German Fiber Holding GmbH & Co. KG, Open NRW Fiber GmbH & Co. KG, Open Hesse Fiber GmbH & Co. KG, Open DLD Fiber GmbH & Co. KG, Open German Fiber Management GmbH, Gladstone Management GmbH, Primevest Fondsverwaltung GmbH, Primevest Fondsverwaltungs II GmbH, Primevest Capital Partners Solar Verwaltungs GmbH, Primevest Solar 01 GmbH & Co. KG, Primevest Private Dutch Parking Fund I Verwaltungs GmbH, Primevest Private Dutch Parking Fund I GmbH & Co. KG, Primevest Private Dutch Parking Fund II Verwaltungs GmbH, Primevest Private Dutch Parking Fund II GmbH & Co. geschlossene Investment KG en PEPF IV Vienna GmbH. In de afgelopen 5 jaar is de heer Pierik tevens bestuurder geweest bij Primevest-Capital-Partners Deutschland GmbH en Primevest CP Deutschland Holding GmbH.

drs. G. Boutier RA, Board Member, studeerde accountancy, informatie management en bedrijfswaarderingen en werkte ruim dertien jaar bij PWC als accountant met focus op de vastgoedpraktijk. Daarna is de heer Boutier ruim twaalf jaar in de directie actief geweest bij een 2-tal vastgoedondernemingen (Catella Property Consultants BV en Bouwfonds Property Finance BV). Als interimmanager heeft hij de laatste twaalf jaar diverse financiële instellingen en vastgoedondernemingen geadviseerd op zowel financieel als operationeel vlak. Sinds september 2021 is hij CFRO bij Primevest Capital Partners Holding BV, de aandeelhouder van Holland Immo Group BV. Als bestuurder is hij verantwoordelijk voor de financiën en risicomangement. De heer Boutier is medeaandeelhouder van Primevest Capital Partners Holding BV. Daarnaast is de heer Boutier momenteel bestuurder bij de volgende vennootschappen: Primevest Capital Partners Holding BV, Primevest Capital Partners Nederland BV, Holland IMMO Group BV, PEPF IV Vienna GmbH, Three Mountains BV, Three Mountains Interim Management BV en Stichting VGME.

Holland Immo Group BV heeft geen Raad van Commissarissen ingesteld.

15. Overige betrokken partijen

15.1 Stichting IMMO Zorgwoningfonds 8

Als bestuur van Stichting IMMO Zorgwoningfonds 8 (de Stichting) treden op de heer drs. R.M. Weisz RA en mr. M.H.F. van Buuren.

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

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

15.2 Bewaarder

Als Bewaarder in de zin van de Wft treedt op CSC Depositary BV. De Bewaarder heeft een vergunning als bedoeld in artikel 2:3g Wft van de AFM verleend gekregen, op grond waarvan het de Bewaarder is toegestaan op te treden als bewaarder van het Fonds. Het beleid binnen de Bewaarder wordt bepaald door mevrouw M.V.M. Hartskeerl en de heren mr. P.C. Whelan en H.H. Visscher.

drs. M.V.M. Hartskeerl heeft bedrijfseconomie gestudeerd aan de Universiteit van Nijmegen en heeft de opleiding tot registeraccountant gevolgd en afgerond aan de Universiteit

van Tilburg. Ze is werkzaam geweest als registeraccountant, ruim zes jaar voor PwC Utrecht, en als finance manager en controller bij verschillende bedrijven. Mevrouw Hartskeerl staat nog ingeschreven als registeraccountant in business. Sinds mei 2013 is zij als controller werkzaam bij TeslinCS BV. Zij is sinds de oprichting in 2014 van CSC Depositary BV nauw betrokken bij de activiteiten van CSC Depositary BV. Inmiddels heeft zij veel ervaring als alternatief bewaarder van diverse vastgoedfondsen. Sinds 1 mei 2018 is mevrouw Hartskeerl directeur van CSC Depositary BV.

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

H.H. Visscher heeft aan de HEAO te Arnhem de opleiding bedrijfseconomie afgerond waarna hij is gestart als (senior) beleggingsadviseur bij een internationale bank. Vanaf 2003 is hij actief bezig geweest met de plaatsing, structurering en het managen van (vastgoed)beleggingsfondsen in Nederland. Sinds 2016 was hij als directeur verantwoordelijk voor compliance en investor relations bij een AIFMD-vergunning houdende beheerder. Hij heeft veel ervaring opgedaan op het gebied van vastgoed in Europa, alternatieve beleggingsfondsen en compliance. Sinds 1 januari 2023 is de heer Visscher directeur van CSC Depositary B.V.

15.3 Taxateur

Als taxateur is Troostwijk Taxaties BV opgetreden, opgericht op 17 oktober 1930, statutair gevestigd en kantoorhoudend te Amsterdam en geregistreerd in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Amsterdam onder nummer 33165249. Troostwijk Taxaties BV maakt onderdeel uit van Troostwijk Group BV, dat met ruim 200 specialisten in 16 landen actief is met 20.000 klanten wereldwijd. Haar dienstverlening bestaat uit risicobeoordelingen, waarderingen, schaderegelingen, opleidingen en research. 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.

Contante waardemethode (DCF)

Bij deze methode wordt uitgegaan van een rendement gedurende de beschouwperiode. Het rendement wordt gerealiseerd door op de peildatum van de taxatie een investering te doen om vervolgens gedurende de beschouwperiode cashflows te ontvangen. Deze cashflows bestaan uit huurinkomsten verminderd met huurderiving, eventueel verkopen van individuele verhuurbare eenheden, kosten van verhuur van leegstand, achterstallig onderhoud, eventuele renovatiekosten en aan het einde van de beschouwperiode een eindwaarde. Op de jaarlijkse inkomsten worden de exploitatiekosten in mindering gebracht.

Gedurende de beschouwperiode wordt rekening gehouden met de periodieke prijsstijgingen zoals de indexering van de huur en kostenstijging. Daarbij wordt veelal rekening gehouden met de inflatieverwachting over een langere periode zoals die wordt berekend door Consensus Forecast⁶⁶. Ook de verwachte markthuurwaarde is onderhevig aan inflatie. Echter, de markthuurwaarde kan in de visie van de taxateur sterker of zwakker aangepast worden dan op grond van de inflatieverwachting wordt voorspeld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de cashflow in het jaar opvolgend aan de beschouwperiode en een te verwachten nettorendement aan het begin van dat jaar (exityield). Omdat de exityield een voorspelling is wordt het netto-aanvangsrendement gebruikt met een door de taxateur vast te stellen opslag.

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;

⁶⁶ www.consensuseconomics.com/about/.

- de richtlijnen van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs ('de NRVT');
- International Valuation Standards 2017 (uitgegeven door The International Valuation Standards Committee (IVSC)).

15.4 Overige informatie

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

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

De bij Deloitte Accountants BV werkzame accountant, die het onderzoeksrapport in hoofdstuk 12 en de jaarrekeningen van de Beheerder over 2021 tot en met 2023 heeft getekend, is lid van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants.

De Beheerder verklaart dat tussen 1 januari 2024 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 Troostwijk Taxaties BV heeft de inhoud en inkleiding van de taxatierapporten bepaald (zie hoofdstuk 7.17 voor de vindplaats van de taxatierapporten). PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs NV, Deloitte Accountants BV respectievelijk Troostwijk Taxaties BV hebben ingestemd met opname in de huidige vorm en context van hoofdstuk 10, hoofdstuk 12 respectievelijk de taxatierapporten, waarin hun respectievelijke verklaringen of verslagen zijn opgenomen.

Geen van PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs NV, Deloitte Accountants BV of Troostwijk Taxaties 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 weet en 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 ontlenuen. 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 8, 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, 12 november 2024, Holland Immo Group Beheer BV

Bijlage I - Fondsvoorwaarden van IMMO Zorgwoningfonds 8

Definities

Artikel 1.

- De volgende begrippen hebben in deze voorwaarden de hierna omschreven betekenis, tenzij uitdrukkelijk anders blijkt:
 - 'Accountant': de registeraccountant of Accountant-Administratieconsulent als bedoeld in artikel 2:393 lid 1 Burgerlijk Wetboek die de opdracht heeft de door de Beheerder opgemaakte jaarrekening van het Fonds te onderzoeken;
 - 'Beheerder': Holland Immo Group Beheer BV, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Eindhoven en kantoorhoudende te (5657 DD) Eindhoven, Flight Forum 154;
 - 'Bewaarder': CSC Depositary BV, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te (3953 ME) Maarsbergen, Woudenbergseweg 13;
 - 'Bruto-huurontvangsten': alle gefactureerde ontvangsten voor het gebruik van de Objecten, exclusief aan de huurder doorbelaste servicekosten, BTW, ontvangen bedragen voor afkoop van huurcontracten en huurgaranties;
 - 'Emissiedatum': De datum waarop 2.545 Participaties aan de Participanten worden uitgegeven, naar verwachting op 19 december 2024.
 - 'Emissiekosten': drie procent (3%) van de Uitgifteprijs, vermenigvuldigd met het aantal toegekende en uit te geven Participaties;
 - 'Exploitatiekosten': uitgaven direct verbonden met, en toegewezen aan de verkrijging van Bruto-huurontvangsten uit de Objecten, zoals uitgaven voor onderhoud, premies voor verzekeringen, zakelijke lasten, en uitgaven voor technisch, administratief en commercieel vastgoedbeheer;
 - 'Exploitatieresultaat': de Bruto-huurontvangsten, vermeerderd met renteontvangsten dan wel verminderd met uitgaven aan rentekosten op de liquiditeitsreserve en verminderd met de uitgaven aan Exploitatiekosten, Fondskosten en - indien van toepassing - Rentekosten;
 - '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 8;
 - 'Geprognosticeerde Rendement': de prognose van het gemiddeld "Exploitatierendement" (zoals gedefinieerd in hoofdstuk 4 van het Prospectus) van 5,6% op jaarbasis van het Fonds, zoals weergegeven in hoofdstuk 9.2 van het Prospectus;
 - 'Hypothecaire Lening': een hypothecaire lening of leningen waarmee de Objecten (voor een deel) worden gefinancierd, zoals beschreven in hoofdstuk 8.3 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, personenvennootschap of fonds voor gemene rekening, die een of meer Participaties houdt (of die daaraan voorafgaand Participaties toegewezen heeft gekregen als beschreven in hoofdstuk 13 van het Prospectus);
 - 'Participatie': het recht van deelname aan het Fonds, dat een (niet nominale) vordering op de Stichting vormt ter grootte van het Fondsvermogen gedeeld door het totale aantal uitgegeven en uitstaande Participaties, en waaraan de zeggenschapsrechten als bepaald in de Fondsvoorwaarden zijn verbonden. Bedoelde (niet nominale) vordering op de Stichting is uitsluitend opeisbaar in verband met het bepaalde in artikel 25 lid 4;
 - 'Prospectus': het prospectus van het Fonds als bedoeld in verordening (EU) nr. 2017/1129;
 - 'Register': het in artikel 8 lid 1 omschreven register;
 - 'Rendement': het "Exploitatierendement" zoals gedefinieerd in hoofdstuk 4 van het Prospectus, dat het Fonds volgens de

rekening en verantwoording als bedoeld in artikel 25 lid 4, laatste volzin, heeft gerealiseerd;

- 'Rentekosten': de ter zake van de Hypothecaire Lening verschuldigde hypotheekrente;
- 'Resultaat': het Exploitatieresultaat na - indien van toepassing - aflossing op de Hypothecaire Lening;
- 'Stichting': stichting Stichting IMMO Zorgwoningfonds 8, statutair gevestigd te Eindhoven en kantoorhoudende te (5657 DD) Eindhoven, Flight Forum 154;
- 'Uitgifteprijs': het bedrag waartegen één (1) Participatie wordt uitgegeven (a) op de Emissiedatum zoals is bepaald in artikel 5 lid 3 of (b) in het kader van een Overdracht zoals bepaald in artikel 5 lid 9;
- 'Vergadering': de vergadering van Participanten;
- 'Wetswijziging': elke wijziging in Nederlandse of communautaire wet- of regelgeving of het effectief van toepassing worden daarvan, waaronder mede is begrepen nadere regelgeving die is afgekondigd door bevoegde instanties zoals de Autoriteit Financiële Markten of De Nederlandsche Bank NV.

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

Rechtsvorm, naam, duur en zetel

Artikel 2.

1. Het Fonds is of beoogt te zijn een volledig transparant fonds voor gemene rekening dat niet is onderworpen aan de Nederlandse vennootschapsbelasting, inkomstenbelasting en dividendbelasting.
2. Het Fonds is een overeenkomst van eigen, bijzondere aard (pactum sui generis) tussen elke Participant afzonderlijk, de Beheerder en de Stichting, die wordt beheerst door de Fondsvoorwaarden. Onverminderd het bepaalde omtrent (besluitvorming in) de Vergadering, scheppen de Fondsvoorwaarden geen verbintenissen tussen de Participanten onderling, en de Participanten beogen nadrukkelijk geen onderlinge samenwerking of een gemeenschap als bedoeld in titel 7 Boek 3 Burgerlijk Wetboek aan te gaan. Het Fonds is geen personenvennootschap en evenmin een rechtspersoon.
3. Het Fonds draagt de naam 'IMMO Zorgwoningfonds 8'.
4. Het Fonds is aangegaan voor onbepaalde tijd en houdt kantoor te Eindhoven.

Doel

Artikel 3.

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

Fondsvermogen

Artikel 4.

1. Gedurende de looptijd van het Fonds bestaat het Fondsvermogen uit gelden die tegenover de uitgifte van Participaties aan de Stichting zijn betaald, de Objecten, huurontvangsten en andere inkomsten uit de Objecten en liquiditeiten, (overige) gelden en rechten, alsmede verplichtingen - inclusief 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 Emissiedatum worden 2.545 Participaties uitgegeven tegen een Uitgifteprijs van elk EUR 5.000 (exclusief Emissiekosten). In totaal wordt derhalve voor EUR 12.725.000 aan Participaties uitgegeven.
4. Na de Emissiedatum worden slechts Participaties ingekocht en uitgegeven in het kader van een Overdracht. Het is beoogd dat te allen tijde 2.545 Participaties uitstaan. De Beheerder is bevoegd om vaste of periodieke data vast te stellen waarop een Overdracht kan plaatsvinden.
5. Voor de deelname aan het Fonds op de Emissiedatum dient, nadat een inschrijfformulier overeenkomstig het bepaalde in het Prospectus is ingediend, de Uitgifteprijs vermenigvuldigd met het aantal toegekende en uit te geven Participaties en vermeerderd met de Emissiekosten, uiterlijk op de door de Beheerder schriftelijk medegedeelde datum te zijn ontvangen op de bankrekening van de Stichting.

6. Een verzoek tot Overdracht dient schriftelijk te worden gericht aan de Beheerder. Een Overdracht is uitsluitend mogelijk voor zover Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk (kunnen) worden uitgegeven aan een derde die zich bij de Beheerder heeft gemeld als geïnteresseerde belegger in het Fonds (of aan een Participant die zich bij de Beheerder heeft gemeld als geïnteresseerde voor aanvullende of extra Participaties) en de Beheerder toestemming verleent voor de Overdracht als bedoeld in lid 7.
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 op het verzoek als bedoeld in lid 6 onder aangegeven, 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, mededelingen en rapportages

Artikel 10.

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

Beheerder, Stichting, Bewaarder

Artikel 11.

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 4 lid 2 wordt het Fonds voor rekening en risico van de Participanten beheerd door de Beheerder.
2. Het Fondsvermogen wordt goederenrechtelijk verkregen en ten titel van beheer gehouden door de Stichting; de Stichting houdt (op eigen naam) de juridische eigendom van alle zaken en is rechthebbende tot de vermogensrechten die tot de Fondsactiva behoren en de verplichtingen die tot de Fondspassiva behoren worden op naam van de Stichting inzake het Fonds aangegaan, dit alles - onverminderd het bepaalde in artikel 4 lid 2 - voor rekening en risico van de Participanten.
3. De Bewaarder treedt op als bewaarder van de activa van het Fonds (in de zin van artikel 4:62n Wet op het financieel toezicht).
4. De Bewaarder draagt zorg voor onder andere het volgende:
 - verifiëren dat de door de Participanten betaalde Uitgifteprijs is ontvangen op een bankrekening als bedoeld in artikel 13 lid 4 onder a;
 - verifiëren dat alle gelden die behoren tot de Fondsactiva worden aangehouden op een bankrekening als bedoeld in artikel 13 lid 4 onder a;
 - monitoren van de betalingen en ontvangsten van gelden die behoren tot de Fondsactiva en de aansluiting van die betalingen en ontvangsten op de boekhouding die voor het Fonds wordt gevoerd;
 - verifiëren dat de ontvangsten als hiervoor bedoeld tijdig plaatsvinden;
 - verifiëren dat uitkeringen aan de Participanten in overeenstemming zijn met de Fondsvoorwaarden;
 - verifiëren dat de Fondsactiva op naam staan van de Stichting;
 - verifiëren dat de waardering van het Fondsvermogen plaatsvindt conform het bepaalde in de Fondsvoorwaarden en de toepasselijke wettelijke bepalingen; en
 meer in het algemeen:
 - verifiëren dat de Beheerder handelt in overeenstemming met de Fondsvoorwaarden en de toepasselijke wettelijke bepalingen en, indien dat naar het oordeel van de Bewaarder niet het geval mocht zijn, het opstarten van een zogenoemde escalatieprocedure waarin eerst overleg met de Beheerder plaatsvindt waarna, als dat overleg naar het oordeel van de Bewaarder niet leidt tot een bevredigende maatregel of oplossing, de Bewaarder de Autoriteit Financiële Markten en/of de

Participanten kan informeren.

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

5. In de overeenkomst inzake bewaring als bedoeld in het voorgaande lid is (mede ten behoeve van de Participanten) een beding opgenomen op grond waarvan de Bewaarder aansprakelijk is jegens het Fonds en de Participanten, indien de Bewaarder zijn verplichtingen uit hoofde van de AIFMD-richtlijn (2011/61/EU) met opzet of door nalatigheid niet naar behoren nakomt. Verder is een beding in de overeenkomst inzake bewaring opgenomen dat het Fonds de Bewaarder vrijwaart van schade die de Bewaarder lijdt in verband met zijn optreden als - of in zijn hoedanigheid van - Bewaarder voor het Fonds, voor zover die schade niet is veroorzaakt doordat de Bewaarder zijn verplichtingen uit hoofde van de AIFMD-richtlijn met opzet of door nalatigheid niet naar behoren nakomt.
6. Ieder van de Beheerder en de Stichting handelt in de uitoefening van hun respectievelijke functies in het belang van de Participanten.
7. De Beheerder behandelt de Participanten onder vergelijkbare omstandigheden op gelijke wijze.
8. Zowel de Beheerder als de Stichting is verplicht aan de Participanten, hun vertegenwoordigers en rechtsopvolgers inzage te geven in stukken met betrekking tot het Fonds waarover zij beschikken, voor zover zulks nodig is voor de administratieve afwikkeling van de zaken van Participanten.
9. Van een verzoek aan de Autoriteit Financiële Markten ingevolge artikel 1:104 lid 1 onder a Wet op het financieel toezicht tot intrekking van de aan de Beheerder verleende vergunning zal de Beheerder schriftelijk mededeling doen aan de Participanten.
10. Met het aanvaarden van de Fondsvoorwaarden kan de Beheerder niet geacht worden zich tot exclusiviteit jegens het Fonds te hebben verbonden. Het staat de Beheerder vrij om, onverminderd de beperkingen bij of krachtens Nederlandse of communautaire wet- of regelgeving, op te treden als beheerder voor andere beleggingsinstellingen.
11. Het is de Stichting niet toegestaan actief te zijn anders dan als entiteit die de juridische eigendom van de activa van het Fonds houdt in de zin van artikel 4:37j lid 1 Wet op het financieel toezicht.
12. De Stichting is jegens het Fonds en de Participanten volgens het Nederlands recht aansprakelijk voor door hen geleden schade voor zover die schade het gevolg is van de opzet of grove schuld van de Stichting.

Vertegenwoordiging

Artikel 12.

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

Beheer en beschikking, juridische eigendom Fondsvermogen

Artikel 13.

1. Onverminderd het bepaalde in dit artikel en met inachtneming van het bepaalde in artikel 12 wordt onder het beheer als bedoeld in artikel 11 lid 1 uitdrukkelijk mede verstaan het verrichten van beheers- en beschikkingshandelingen met betrekking tot het Fondsvermogen.
2. De (uitvoering van de) volgende besluiten van de Beheerder respectievelijk de Stichting behoeven de goedkeuring van de Vergadering dan wel zijn onderworpen aan de volgende formaliteiten:
 - a. de hiernavolgende besluiten van de Beheerder behoeven de goedkeuring van de Vergadering:
 - (i) tot verkoop en levering van de Objecten;
 - (ii) tot het bezwaren van goederen die behoren tot het Fondsvermogen, tenzij het betreft het vestigen van een recht van hypotheek op de Objecten in verband met 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 tot maximaal het bedrag van de over te sluiten Hypothecaire Lening;
 - (iv) tot het ter leen verstrekken van gelden indien en zodra (daardoor) het bedrag van de hier bedoelde ter leen verstrekte gelden € 25.000 of meer zou bedragen;

- (v) tot het verlenen van doorlopende bevoegdheid de Beheerder te vertegenwoordigen;
 - (vi) tot wijziging van voorwaarden die zijn opgenomen in het Prospectus en die niet voortvloeien uit de Fondsvoorwaarden of de statuten van de Stichting;
 - (vii) tot het aangaan van een overeenkomst of verplichting in geval van een potentieel belangenconflict als bedoeld in hoofdstuk 7.14 van het Prospectus;
- b. de hiernavolgende besluiten van de Stichting behoeven de goedkeuring van de Vergadering:
- (i) tot ontbinding van de Stichting, anders dan nadat het Fonds is ontbonden en het Fondsvermogen is vereffend;
 - (ii) juridische fusie of juridische splitsing van de Stichting;
 - (iii) tot wijziging van de statuten van de Stichting; en
 - (iv) het aanvragen van faillissement of surséance van betaling van de Stichting.

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

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

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

Binnen de grenzen die bij of krachtens Nederlandse of communautaire wet- of regelgeving daaraan zijn gesteld is het de Beheerder toegestaan een of meerdere van zijn taken uit te besteden aan een derde. Met uitzondering van de kosten voor de taxaties van de Objecten als beschreven in hoofdstuk 9.2.6 van het Prospectus die ten laste van het Fonds komen, komen de kosten voor uitbestede werkzaamheden voor rekening van de Beheerder.

4. Tot de taken van de Stichting behoren onder meer:
- a. het op eigen naam openen en aanhouden van een of meerdere geldrekeningen ten behoeve van het Fonds(vermogen) waarop alle ten gunste van het Fondsvermogen (te) ontvangen bedragen worden gestort en aangehouden en, onverminderd het bepaalde in artikel 12 lid 2, deze gelden overmaken en uitkeren op aanwijzing van de Beheerder;
 - b. het op eigen naam goederenrechtelijk verkrijgen en ten titel van beheer houden van het Fondsvermogen, en voorts zal de Stichting:
 - c. aan de Beheerder alle informatie en documentatie verstrekken die deze nodig heeft voor de uitoefening van zijn functie; en
 - d. behoudens het geval waarin zulks in strijd komt met het bepaalde bij of krachtens de Wet op het financieel toezicht of de Fondsvoorwaarden, op aanwijzing van de Beheerder (meewerken aan het) beschikken over het Fondsvermogen en (meewerken aan het) verrichten van (rechts)handelingen met betrekking tot het Fonds en het Fondsvermogen.

5. Voor aangelegenheden betreffende het Fonds(vermogen) die in de Fondsvoorwaarden niet aan de Beheerder of de Stichting zijn opgedragen, overleggen de Beheerder en de Stichting.
6. De Stichting mag slechts met medewerking van de Beheerder over het Fondsvermogen beschikken.
7. Rechtshandelingen met betrekking tot het Fondsvermogen worden door de Beheerder uitsluitend verricht 'namens de Stichting inzake het Fonds'.

Vergaderingen

Artikel 14.

1. De jaarlijkse Vergadering wordt binnen zes (6) maanden na afloop van het boekjaar gehouden.
2. De agenda voor de jaarlijkse Vergadering bevat in ieder geval de volgende onderwerpen:
 - a. de behandeling van het schriftelijke jaarverslag van de Beheerder omtrent de zaken van het Fonds en het gevoerde beheer;
 - b. de vaststelling van de jaarrekening van het Fonds; en
 - c. verlening van decharge aan de Beheerder voor het beheer over het afgelopen boekjaar.

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

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

Plaats van de Vergadering en oproeping

Artikel 15.

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

Leiding van de Vergadering en notulen

Artikel 16.

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

Stemrecht, toegang tot Vergadering

Artikel 17.

1. In de Vergadering geeft elke Participatie recht op het uitbrengen van één stem. Blanco stemmen en ongeldige stemmen

worden als niet uitgebracht aangemerkt.

2. Besluiten worden genomen bij volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen, tenzij uitdrukkelijk een grotere meerderheid wordt voorgeschreven. Besluiten van de Vergadering zijn bindend voor alle Participanten, de Beheerder en de Stichting.
3. De voorzitter bepaalt de wijze van stemming, met dien verstande dat, indien een van de stemgerechtigde aanwezigen dit verlangt, stemming over het aanwijzen van de voorzitter als bedoeld in artikel 16 lid 1 en stemming over de benoeming, schorsing en ontslag van de Beheerder of de Stichting bij gesloten ongetekende briefjes geschiedt.
4. Bij staking van stemmen is het voorstel verworpen.
5. Participanten kunnen zich ter Vergadering door een schriftelijk gevolmachtigde doen vertegenwoordigen.
6. Onverminderd het bepaalde in artikel 16 lid 4 wordt toegang tot de Vergadering verleend op vertoon van een geldig identiteitsbewijs, nadat registratie van de (vertegenwoordigde) Participant is vastgesteld aan de hand van het Register.
7. De Stichting en de Bewaarder zijn bevoegd de Vergadering bij te wonen en daarin het woord te voeren. Indien de Beheerder de Vergadering niet voorziet, is de Beheerder bevoegd de Vergadering bij te wonen en daarin het woord te voeren. De Beheerder, de Stichting en de Bewaarder hebben geen stemrecht in de Vergadering.

Besluitvorming buiten Vergadering

Artikel 18.

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

Schorsing, ontslag en vervanging Beheerder, (bestuur van de) Stichting

Artikel 19.

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

Vergadering bijeen geroepen die binnen een termijn van vier (4) weken wordt gehouden, in welke Vergadering wordt besloten omtrent een vervanger.

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

Boekjaar, jaarrekening, halfjaarcijfers, kwartaalcijfers

Artikel 20.

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

Accountant

Artikel 21.

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

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

Artikel 22.

1. De Beheerder heeft uit hoofde van zijn werkzaamheden voor het Fonds recht op een vergoeding bestaande uit de volgende

componenten:

- a. € 2.000 (prijnspeil 2024) per jaar voor het algemene beheer van het Fonds, welk bedrag jaarlijks zal worden geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer (CPI), voor het eerst op 1 januari 2025;
 - b. 2,5% (exclusief BTW) van de Bruto-huurontvangsten voor het administratief en commercieel beheer;
 - c. 20% van de Overwinst, of zoveel minder als bepaald in lid 3; en
 - d. 1,0% (exclusief BTW) van de gerealiseerde verkoopprijs van de Objecten als verkoopprovisie voor het initiëren en begeleiden van de verkoop van de Objecten.
2. De vergoedingen als bedoeld onder a en b in lid 1 zijn telkens per kalenderkwartaal bij vooruitbetaling opeisbaar, voor het eerst op de dag waarop de Fondsvoorwaarden van kracht worden en wel te berekenen over het aantal dagen dat op die dag in het lopende kalenderkwartaal resteert (op basis van een jaar van 360 dagen). Het eventueel in enig kalenderkwartaal te veel aan de Beheerder betaalde vergoedingen als hier bedoeld wordt verrekend met de verschuldigde vergoedingen over het eerst daaropvolgende kalenderkwartaal. Op de dag van beëindiging van het Fonds wordt (eveneens op basis van een jaar van 360 dagen, overeenkomstig de wijze als bepaald in de eerste volzin van dit lid) het te veel aan betaalde vergoedingen als bedoeld in lid 1 onder a en b door de Beheerder gerestitueerd.
 3. De vergoedingen als bedoeld onder c en d in lid 1 zijn opeisbaar zodra de Objecten (volledig) zijn verkocht en geleverd en de rekening en verantwoording als bedoeld in artikel 25 lid 4 is afgelegd. Indien het Rendement minder bedraagt dan het Geprognosticeerde Rendement wordt voor het berekenen van de Overwinst waartoe de Beheerder gerechtigd is, de Overwinst verminderd met de contante waarde, uitgedrukt in euro, van het bedrag dat zich laat berekenen door van de contante waarde van het Geprognosticeerde Rendement de contante waarde van het Rendement (beide uitgedrukt in euro) in mindering te brengen.
 4. In verband met de werkzaamheden van de Stichting voor het Fonds heeft iedere bestuurder daarvan recht op een vaste vergoeding van € 1.000 per 12 maanden (tenzij er één bestuurder is benoemd in welk geval de vergoeding € 2.000 per twaalf maanden bedraagt). Deze vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer (CPI), voor het eerst op 1 januari 2025. De vergoeding wordt uitgekeerd per 30 december van elk jaar of op de datum waarop het Fonds eindigt. Deze vergoeding is (voor zover van toepassing) exclusief omzetbelasting.
 5. De Beheerder is met de Bewaarder een vergoeding voor de werkzaamheden van de Bewaarder overeengekomen van € 8.446 per jaar (exclusief BTW), ieder jaar bij vooruitbetaling verschuldigd. Deze vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van het consumentenprijsindexcijfer (CPI). Indien blijkt dat de Bewaarder meer tijd moet besteden aan de bewaarneming dan is geschat en de Bewaarder daarvoor een extra vergoeding in rekening wil brengen, dient de Bewaarder daarover met de Beheerder vroegtijdig te overleggen. De hier bedoelde vergoeding wordt, voor zover van toepassing, vermeerderd met omzetbelasting (BTW) en komt ten laste van het Fondsvermogen.
 6. Onverminderd het bepaalde in het slot van artikel 13 lid 3 omtrent de kosten van uitbesteding door de Beheerder, komen alle overige kosten verband houdende met het beheer en de bewaring van het Fondsvermogen (waaronder kosten van de Accountant of andere accountants, adviseurs, advocaten, banken, dienstverleners in het kader van de exploitatie en de vervreemding van de Objecten en taxateurs) voor rekening van het Fonds. Alle (kosten)vergoedingen worden door het Fonds aan de Beheerder, de Stichting en de Bewaarder voldaan zonder dat daarbij enig beroep op korting en/of verrekening kan worden gedaan. Van de door de Stichting en de Bewaarder gemaakte kosten zenden zij aan de Beheerder een schriftelijk overzicht.
 7. Het Resultaat dat met het Fondsvermogen wordt behaald komt, met inachtneming van het bepaalde in de leden 1, 4, 5 en 6, ten goede aan dan wel ten laste van de Participanten naar evenredigheid van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties. Het positieve Resultaat dat met het Fondsvermogen in enig boekjaar wordt behaald, - voor zover van toepassing - verminderd met aflossingen op de Hypothecaire Lening en vermeerderd met onttrekkingen dan wel verminderd met toevoegingen aan de liquiditeitsreserve van het Fonds, wordt uitgekeerd aan de Participanten. Het streven is deze uitkering per kwartaal te doen, telkens binnen vier weken na afloop van elk kalenderkwartaal.
 8. De Beheerder is bevoegd te besluiten het positieve Resultaat over enig boekjaar geheel of gedeeltelijk niet uit te keren aan de Participanten en toe te voegen aan de liquiditeitsreserve van het Fonds, indien naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder een uitkering kan leiden tot een zodanige solvabiliteit of liquiditeit dat het voortbestaan van het Fonds in gevaar kan komen.
 9. De Beheerder doet de Participanten mededeling over de betaalbaarstelling van uitkeringen, de samenstelling daarvan en de wijze van betaalbaarstelling. Betaalbaar gestelde uitkeringen verjaren door verloop van vijf (5) jaar.
 10. Het bepaalde in dit artikel laat onverlet de gerechtigdheid van Holland Immo Group BV (de initiatiefnemer van het Fonds) en de Beheerder tot de vergoedingen die zijn vermeld in het Prospectus.

Aanvaarding Fondsvoorwaarden

Artikel 23.

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

Wijziging Fondsvoorwaarden

Artikel 24.

1. Op voorstel van de Beheerder kan de Vergadering besluiten tot wijziging van de Fondsvoorwaarden. In afwijking hiervan kunnen wijzigingen van de Fondsvoorwaarden die noodzakelijk zijn om te voldoen aan het bepaalde bij of krachtens Nederlandse of communautaire wet- of regelgeving, in het bijzonder in verband met een Wetswijziging of het behoud van de fiscale transparantie van het Fonds, zonder besluit van de Vergadering tot stand komen, indien dat noodzakelijk is om tijdig te voldoen aan de (gewijzigde) Nederlandse of communautaire wet- of regelgeving of interpretatie daarvan. In een dergelijk geval is de Beheerder gehouden om bedoelde wijziging(en) in de Fondsvoorwaarden binnen één (1) maand na het besluit daartoe ter goedkeuring voor te leggen aan de Vergadering.
2. Elk voorstel tot wijziging van de Fondsvoorwaarden tezamen met een toelichting daarop wordt meegezonden met de oproepingsbrief als bedoeld in artikel 15, gepubliceerd op de website van de Beheerder en toegezonden aan de Autoriteit Financiële Markten. De Beheerder deelt elke aangenomen wijziging tezamen met een toelichting mee aan de Participanten, publiceert deze op zijn website en zendt deze aan de Autoriteit Financiële Markten.
3. Indien door een wijziging van de Fondsvoorwaarden rechten of zekerheden van de Participanten worden verminderd of lasten aan hen worden opgelegd, wordt die wijziging tegenover de Participanten niet ingeroepen voordat één (1) maand is verstreken na de bekendmaking van het voorstel tot wijziging van de Fondsvoorwaarden als bepaald in lid 2. Binnen bedoelde periode van één (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 één (1) maand na de bekendmaking van het voorstel daartoe als bepaald in lid 2. Binnen bedoelde periode van één (1) maand kunnen de Participanten onder de gebruikelijke voorwaarden uit het Fonds treden.
5. Elke wijziging in de Fondsvoorwaarden die ingevolge dit artikel 24 tot stand komt is bindend voor iedere Participant, de Beheerder en de Stichting.

Beëindiging Fonds, vereffening Fondsvermogen

Artikel 25.

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

Toepasselijk recht en geschillen

Artikel 26.

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

Overgangsbepaling

Artikel 27.

1. Voor deze overgangsbepaling gelden de volgende (aanvullende) definities:
 - 'Reguliere Belegger': de Participant die beoogt gedurende de gehele looptijd van het Fonds deel te nemen aan het Fonds (onverminderd het bepaalde inzake Overdracht in deze Fondsvoorwaarden); en
 - 'Tijdelijke Belegger': de belegger die beoogt tijdelijk als Participant aan het Fonds deel te nemen totdat (a) de Participaties van de Tijdelijke Belegger zijn ingekocht door het Fonds tegen gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van hetzelfde aantal Participaties aan een Reguliere Belegger of (b) de Tijdelijke Belegger te kennen geeft zijn Participaties niet langer te willen laten inkopen door het Fonds (en daarmee een Reguliere Belegger is).
2. In afwijking van het bepaalde in artikel 5 lid 9 vindt de inkoop van Participaties van een Tijdelijke Belegger tegen gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van Participaties aan een Reguliere Belegger plaats tegen een Inkoopprijs respectievelijk Uitgifteprijs van € 5.000 (vijfduizend euro).
3. Dit artikel vervalt onmiddellijk zodra het Fonds geen Tijdelijke Beleggers meer heeft.

Slotbepaling, eerste boekjaar

Artikel 28.

1. Het eerste boekjaar eindigt op 31 december 2025.
2. Dit artikel vervalt onmiddellijk na verloop van het eerste boekjaar.

Bijlage II - Statuten Stichting IMMO Zorgwoningfonds 8

Artikel 1

Naam en zetel

1. De Stichting draagt de naam: Stichting IMMO Zorgwoningfonds 8.
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 8 (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. In het geval van belet of ontstentenis van alle bestuurders of de enige bestuurder benoemt Holland Immo Group Beheer B.V. zo spoedig mogelijk een nieuwe bestuurder of wijst een persoon aan die tijdelijk met het bestuur belast is totdat een nieuwe bestuurder is benoemd.
- 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. Bij de vervulling van hun taak richten de bestuurders zich naar het belang van de Stichting en de met haar verbonden onderneming of organisatie. 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 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.
- 6.11 Een bestuurder neemt niet deel aan de beraadslaging en besluitvorming indien hij daarbij een direct of indirect persoonlijk belang heeft dat tegenstrijdig is met het belang van de Stichting als bedoeld in artikel 5.1. Wanneer hierdoor geen bestuursbesluit kan worden genomen, wordt het besluit genomen door het bestuur onder schriftelijke vastlegging van de overwegingen die aan het besluit ten grondslag liggen.

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:
- (1) IMMO Zorgwoningfonds 8 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
 - (2) 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 6.11 is van toepassing voor het aan de vertegenwoordigingshandeling ten grondslag liggende besluit ingeval van een tegenstrijdig belang.

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 vijftieng.

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

direct kasstroomoverzicht (prognose)	2024 0,5 maand	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034 11,5 maanden	kasstromen 2024 - 2034
kasstroom uit beleggingsactiviteiten												
Bruto-huurontvangsten	-	53.657	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	12.634.261
aankopen van beleggingen	-5.355.000	-15.045.000	-237.813	-	-	-	-	-	-	-	-	-20.637.813
huurincentive aan huurder Object Noorderheem	-	-	-239.021	-	-	-	-	-	-	-	-	-239.021
verkopen van beleggingen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26.003.376	26.003.376
verkoopuitgaven	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-471.961	-471.961
mutatieleegstand en debiteurenrisico	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-1.274.600
uitgaven voor oprichting	-1.980.357	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1.980.357
winstuitkering Beheerder	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-307.162	-307.162
totaal kasstroom uit beleggingsactiviteiten	-7.343.454	-15.064.838	692.197	1.194.466	1.221.499	1.245.929	1.267.577	1.296.264	1.316.519	1.345.163	26.555.399	13.726.722
kasstroom uit financieringsactiviteiten												
uitkering Direct Rendement*	-25.110***	-710.819***	-710.819	-710.819	-710.819	-710.819	-710.819	-710.819	-710.819	-710.819	-685.708	-7.108.188
uitkering Indirect Rendement**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1.228.646	-1.228.646
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	-5.156.084
hypothecaire lening	-	11.750.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.750.000
storting inleg Participanten	12.725.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12.725.000
terugbetaling inleg Participanten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-12.725.000	12.725.000
aflossing hypothecaire lening	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-11.750.000	-11.750.000
kosten hypothecaire lening	-263.416	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-263.416
renteontvangsten liquiditeitsreserve	237	5.960	3.199	2.265	1.684	1.461	1.565	2.012	2.825	3.978	4.427	29.612
totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten	12.436.711	10.705.642	-1.244.905	-1.245.839	-1.246.420	-1.246.643	-1.246.539	-1.246.092	-1.245.279	-1.244.126	-26.903.232	-13.726.722
netto kasstroom	5.093.257	-4.359.196	-552.708	-51.373	-24.921	-714	21.038	50.173	71.240	101.037	-347.833	-
	uitkering	inleg Participanten	rendement 2024-2034	rendement gem. per jaar								
* totaal Direct Rendement	7.108.188	12.725.000	55,9%	5,6%								
** totaal Indirect Rendement	1.228.646	12.725.000	9,7%	1,0%								
***	Gedurende de bouwperiode van de Objecten (tot 30 november 2025 respectievelijk 31 december 2025) wordt het Direct Rendement betaald uit de vergoeding voor huurderiving, die in de rendementsprognose is verantwoord als Bruto-huurontvangsten. Alle bedragen luiden in €.											









HOLLAND IMMO GROUP

Holland Immo Group BV
Flight Forum 154, Eindhoven

Postbus 8734
5605 LS Eindhoven

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

