

Prospectus

IMMO HUURWONINGFONDS NEDERLAND

11 mei 2017

INHOUDSOPGAVE

1.	Samenvatting	1
2.	Risicofactoren	10
3.	Adressen betrokken partijen.....	15
4.	Definities.....	16
5.	De Nederlandse woningmarkt vanuit beleggersperspectief	19
6.	De Objecten.....	25
7.	Juridische structuur	39
8.	Investeringsstructuur.....	50
9.	Opbrengsten, kosten en rendementsdoelstelling.....	54
10.	Fiscale aspecten	63
11.	Rapportage.....	66
12.	Onderzoeksrapport accountant	68
13.	Participeren in IMMO Huurwoningfonds Nederland	69
14.	Initiatiefnemer	70
15.	Overige betrokken partijen.....	72
16.	Belangrijke informatie	75

Bijlagen:

Bijlage I	- Fondsvoorwaarden van IMMO Huurwoningfonds Nederland (concept)	76
Bijlage II	- Statuten Stichting IMMO Huurwoningfonds Nederland	87
Bijlage III	- Taxatierapport Objecten (samenvatting)	90

Inschrijfformulier (los bijgevoegd)

1. SAMENVATTING

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

Deze samenvatting is opgebouwd uit informatieverplichtingen die worden aangeduid met 'elementen'. Deze elementen zijn genummerd in de afdelingen A - E (A.1 - E.7) van deze samenvatting.

Deze samenvatting bevat alle elementen waarvan het is vereist die op te nemen in een samenvatting voor de onderhavige effecten en uitgevende instelling. Omdat sommige elementen niet vereist zijn om genoemd te worden, kunnen er hiaten zijn in de (opvolgende) nummering van de elementen.

In het geval het is vereist dat een element wordt opgenomen in de samenvatting vanwege het type van de effecten en de uitgevende instelling, kan het voorkomen dat geen relevante informatie kan worden gegeven met betrekking tot dat element. In dat geval is een korte beschrijving van het element opgenomen met daarachter de opmerking 'niet van toepassing'.

afdeling A - Inleiding en waarschuwingen		
A.1	Waarschuwing	Deze samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op het Prospectus. Iedere beslissing om te beleggen in de Participaties van het Fonds (IMMO Huurwoningfonds Nederland) moet gebaseerd zijn op bestudering van het gehele Prospectus door de belegger. Iedere belegger is zelf 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, indien van toepassing volgens de nationale wetgeving van de lidstaten van de Europese Unie, eventueel de kosten voor vertaling van het Prospectus te dragen voordat de rechtsvordering wordt ingesteld. De Beheerder (Holland Immo Group Beheer BV), die deze samenvatting heeft ingediend, kan uitsluitend wettelijk aansprakelijk worden gesteld indien de samenvatting, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, misleidend, onjuist of inconsistent is, of indien zij, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, niet de kerngegevens bevat om beleggers te helpen wanneer zij overwegen in de Participaties te beleggen.
A.2	Toestemming en voorwaarden voor het gebruik van het Prospectus	De Beheerder verleent toestemming aan financiële intermediairs voor het gebruik van het Prospectus bij de activiteiten van laatstbedoelden in de plaatsing van de Participaties. Deze toestemming geldt voor de periode die start op het moment van uitbrengen van het Prospectus en eindigt op 20 juli 2017 of, indien eerder, op het moment dat op alle beschikbare Participaties is ingeschreven. Niemand is gemachtigd in verband met de plaatsing van de Participaties informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in het Prospectus zijn opgenomen. Het Prospectus houdt als zodanig geen aanbod in van enig financieel instrument of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument anders dan de aangeboden Participaties in IMMO Huurwoningfonds Nederland 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.

afdeling A - Inleiding en waarschuwingen		
		De financiële intermediairs als bedoeld in de eerste alinea van dit element zijn verplicht aan potentiële beleggers informatie over de voorwaarden van de aanbieding te verstrekken.
afdeling B - Uitgevende instelling		
B.1	Officiële en handelsnaam	De officiële naam en handelsnaam van de uitgevende instelling (het Fonds) is IMMO Huurwoningfonds Nederland.
B.2	Vestigingsplaats, rechtsvorm, toepasselijke wetgeving en land van oprichting	Het Fonds wordt gevestigd en aangegaan te Eindhoven (Nederland) met kantooradres Flight Forum 154, (5657 DD) Eindhoven. Het Fonds is een overeenkomst van eigen, bijzondere aard (<i>pactum sui generis</i>) tussen elke Participant, de Beheerder en de Stichting, die wordt beheerst door de Fondsvoorwaarden (bijlage I bij het Prospectus) en die werkt onder het Nederlandse recht.
B.5	Groep	Het Fonds vormt geen onderdeel van een groep van vennootschappen. Uit hoofde van de Fondsvoorwaarden (bijlage I bij het Prospectus) onderhoudt het Fonds een relatie met de Beheerder en de Stichting. De Beheerder en de Stichting zijn onafhankelijk van elkaar. De aandelen in het kapitaal van de Beheerder worden alle gehouden door de Initiatiefnemer. De bestuurders van de Beheerder zijn tevens bestuurders van de Initiatiefnemer. Verder onderhoudt de Beheerder een relatie met de Bewaarder, die toeziet op de Beheerder en het Fonds. Schematisch kan het voorgaande als volgt worden weergegeven:
B.6	Houders van belangen in het Fonds en stemrecht	Voor zover het Fonds daarvan op de hoogte is, zijn er geen personen die rechtstreeks of middellijk een belang in het Fonds (zullen) bezitten dat krachtens Nederlands recht zou moeten worden aangemeld. Aan elk van de Participaties zijn gelijke stemrechten verbonden. Voor zover het Fonds daarvan op de hoogte is, is er geen persoon (zal er geen persoon zijn) die het Fonds direct of indirect in eigendom houdt of controleert.
B.7	Belangrijke historische financiële informatie	Niet van toepassing; het Fonds is nog niet aangegaan en derhalve is er geen (historische) financiële informatie beschikbaar.
B.8	Belangrijke pro forma financiële informatie	Niet van toepassing; van het Fonds is geen pro forma financiële informatie weer te geven.

afdeling B - Uitgevende instelling		
B.9	Prognose	Het beoogde Direct Rendement bedraagt 5,5% op jaarbasis. Het beoogde Totaalrendement bedraagt 8,5% op jaarbasis (inclusief aandeel in het verkoopresultaat van de Objecten). De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Omdat de waarde van de beleggingen zowel kan stijgen als dalen, bestaat het risico dat beleggers minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd. De beoogde rendementen worden uitgedrukt als percentage van de initiële inleg per Participatie (exclusief Emissiekosten) gedurende het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds. De beoogde looptijd van het Fonds is zeven tot tien jaar.
B.10	Voorbehoud in de afgifte van verklaring betreffende historische financiële informatie	Niet van toepassing; het Fonds is nog niet aangegaan. Van het Fonds is geen (historische) financiële informatie beschikbaar.
B.11	Werkkapitaal	Het werkkapitaal van het Fonds is toereikend om aan haar huidige behoeften te voldoen.
B.34	Beleggingsdoelstelling en -beleid	Het Fonds zal beleggen in een portefeuille bestaande uit 5 woningcomplexen, gelegen in Rotterdam, Dordrecht, Arnhem (2 woningcomplexen) en Zoetermeer, van in totaal 375 appartementen, bijbehorende parkeerplaatsen, bergingen en 2 commerciële ruimtes. De Objecten zullen vanaf datum van levering (naar verwachting 20 juli 2017) worden verhuurd aan individuele huurders. Het doel van het Fonds is het beleggen van gelden van de Participanten in de portefeuille om hen in de opbrengst daarvan te laten delen. De Objecten worden voor circa 43% van de totale fondsinvestering gefinancierd met de door de Participanten bijeen gebrachte gelden en voor circa 57% met een hypothecaire lening die een looptijd zal hebben van zeven jaar. Zo spoedig mogelijk en uiterlijk op de dag waarop de hypothecaire lening wordt aangegaan wordt de rente op de hypothecaire lening vastgelegd voor de gehele duur van de hypothecaire lening, zijnde zeven jaar.
B.35	Beperkingen ter zake van het aangaan van leningen	Naast de hypothecaire lening van circa 57% van de totale fondsinvestering, zullen gedurende de looptijd geen (additionele) leningen worden aangegaan ten behoeve van de Objecten. De Beheerder kan evenwel bewerkstelligen dat de hypothecaire lening wordt geherfinancierd, bij het eindigen van de looptijd van de hypothecaire lening na zeven 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 financiering. Voor het aangaan van andere leningen dan de hypothecaire lening is de toestemming van de (Algemene) Vergadering van Participanten vereist voor zover het ter leen aan te trekken bedrag (zowel per lening als in totaal) meer dan € 25.000 bedraagt.
B.36	Toezichtrechtelijke status Fonds	Het Fonds is een beleggingsfonds in de zin van de Wft. De AFM heeft Holland Immo Group Beheer BV (de Beheerder) een vergunning verleend als bedoeld in artikel 2:65 onder a Wft. Op grond van deze vergunning mag de Beheerder optreden als beheerder van het Fonds en mogen de Participaties worden aangeboden. Het Fonds staat onder toezicht van de AFM.
B.37	Beleggersprofiel	Het Fonds richt zich op beleggers, zowel natuurlijke - als rechtspersonen, die interesse hebben voor de langere termijn - in beginsel 7 tot 10 jaar - te beleggen in een woningportefeuille bestaande uit 375 appartementen

afdeling B - Uitgevende instelling		
		verdeeld over 5 complexen te Dordrecht, Rotterdam, Arnhem en Zoetermeer. Het is af te raden een substantieel gedeelte van het vermogen in het Fonds te beleggen. Beleggen in het Fonds is uitsluitend geschikt voor beleggers die het verlies van (een deel van) hun inleg kunnen dragen. Beleggen in het Fonds moet plaatsvinden als onderdeel van een gespreid belegde portefeuille.
B.38	Meer dan 20% van de bruto-activa belegd in of geleend aan - of afhankelijk van - een derde	Niet van toepassing; het Fonds belegt uitsluitend in de Objecten en is niet afhankelijk van de kredietwaardigheid of solvabiliteit van een derde.
B.39	Meer dan 40% van de bruto-activa belegd in of geleend aan - of afhankelijk van - een derde	Niet van toepassing; het Fonds belegt uitsluitend in de Objecten en is niet afhankelijk van de kredietwaardigheid of solvabiliteit van een derde.
B.40	Dienstverleners en vergoedingen	De volgende partijen verlenen diensten aan het Fonds tegen de volgende vergoedingen: • De Initiatiefnemer, die voor het structureren van het Fonds een vergoeding van 4,25% van de koopsom (k.k.) van de Objecten ontvangt; • de Beheerder, die voor het beheer van het Fonds 2,4% van de Brutohuuropbrengsten ontvangt en bij de verkoop van de Objecten 20% van de Overwinst ontvangt. De Overwinst wordt berekend door de bij vervreemding van de Objecten gerealiseerde verkoopopbrengst te verminderen met (a) het bijeen gebrachte kapitaal van de Participanten (€ 23.000.000), (b) het oorspronkelijke bedrag van de hypothecaire financiering (€ 30.500.000) en (c) kosten en belastingen die verband houden met de verkoop en overdracht van de Objecten, waarbij de som van de bedragen ad (a) en ad (b) wordt verminderd met het bedrag van de liquiditeitsreserve bij aanvang van het Fonds; • de Stichting, die voor het houden van de activa van het Fonds per bestuurder van de Stichting € 1.000 (exclusief BTW) per jaar ontvangt (er zijn twee bestuurders); • de Bewaarder, die voor het bewaren een vergoeding van € 15.125 (inclusief BTW) per jaar ontvangt. 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. 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.
B.41	Beheerder en Bewaarder en hun toezicht-rechtelijke positie	De Beheerder (Holland Immo Group Beheer BV) treedt op als beheerder van het Fonds. De AFM heeft 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 Bewaarder (TCS Depositary BV) treedt op als bewaarder van het Fonds. De Bewaarder mag op grond van artikel 4:62n Wft optreden als bewaarder van het Fonds. De bestuurders van de Beheerder zijn in het kader van het verstrekken van bedoelde vergunning door de AFM getoetst op betrouwbaarheid en geschiktheid. De personen die het beleid van de Bewaarder bepalen zijn eveneens getoetst op betrouwbaarheid en geschiktheid. De Beheerder en de

afdeling B - Uitgevende instelling		
		Bewaarder staan onder toezicht van de AFM en De Nederlandsche Bank NV.
B.42	Vaststelling en communicatie inzake intrinsieke waarde	In de jaarrekening van het Fonds wordt verslag gedaan van de intrinsieke waarde van het Fonds. De jaarrekening wordt toegezonden aan het adres van de Participanten. Verder wordt telkens wanneer, na het aangaan van het Fonds, Participaties worden uitgegeven, verkocht, ingekocht of daarop wordt terugbetaald (voor zover de Fondsvoorwaarden dat toestaan), de intrinsieke waarde van de Participaties onverwijld op de website van de Beheerder geplaatst onder vermelding van het moment waarop de bepaling van de intrinsieke waarde plaatsvond.
B.43	Paraplufonds	Niet van toepassing; het Fonds is niet ingericht als een paraplufonds.
B.44	Beschikbaarheid (historische) financiële informatie	Het Fonds is nog niet aangegaan en heeft nog geen activiteiten verricht. Van het Fonds is dan ook geen (historische) financiële informatie beschikbaar.
B.45	Beleggingsportefeuille	375 woningeenheden inclusief bijbehorende parkeerplaatsen, bergingen en 2 commerciële units in verhuurde staat, inclusief toebehorende gebouwgebonden voorzieningen en installaties, verdeeld over 5 complexen: - Gebouw De Gravin - Arnhem, IJssellaan 84 tot en met 280 (even nummers), 6826 DW, kadastraal bekend in de gemeente Arnhem, sectie T, perceel 2934, 99 appartementen inclusief bijbehorende parkeerplaatsen; - Gebouw De Graaf- Arnhem, Singravenlaan 6 tot en met 148 (even nummers) 6825 BH en Lange Water 5, 6825 BA, kadastraal bekend in de gemeente Arnhem, sectie T, perceel 2434, 72 appartementen met bijbehorende parkeerplaatsen; - Gebouw De Prins - Rotterdam, Prinsenlaan 633 tot en met 669 (oneven nummers) en 673 tot en met 783 (oneven nummers), 3067 TZ, kadastraal bekend in de gemeente Kralingen, sectie K, perceel 1183 en perceel 1351 en perceel 2291, 75 appartementen met bijbehorende parkeerplaatsen; - Gebouw Het Tomadohuis - Dordrecht, Burgemeester de Raadtsingel 73, 73a, 73b, 73c, 73d en 73e, Stationsweg 4 tot en met 104 (even nummers), 3011 JW, kadastraal bekend in de gemeente Dordrecht, sectie D, perceel 6197, 54 appartementen met bijbehorende parkeerplaatsen en 2 commerciële units; en - Gebouw De Baron - Zoetermeer, Bredewater 16 a, b, c, d, e, f, g, h, j, k, l, m, n, p, q, Bredewater 17 a, b, c, d, e, f, g, h, j, k, l, m, n, p, q, r, s, t, u, v, Bredewater 18 a, b, c, d, e, f, g, h, j, k, l, m, n, p, q, r, s, t, u, v en Bredewater 19 a, b, c, d, e, f, g, h, j, k, l, m, n, p, q, r, s, t, u en v, 2715 CA, kadastraal bekend in de gemeente Zoetermeer, sectie E, perceel 6888 en perceel 6889, 75 appartementen met bijbehorende parkeerplaatsen.
B.46	Meest recente intrinsieke waarde	Het Fonds is nog niet aangegaan en er is dan ook nog geen intrinsieke waarde te berekenen. De uitgifteprijs van de Participaties bij het aangaan van het Fonds bedraagt € 5.000 per Participatie (exclusief Emissiekosten).

afdeling C - Effecten		
C.1	Type en categorie effecten	De Participaties zijn effecten als bedoeld in artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht, in de definitie van 'effect' onder a (een met een aandeel gelijk te stellen verhandelbaar recht). De Participaties luiden op naam. ISIN-code: NL0012236046
C.2	Munteenheid	De Participaties luiden in euro.
C.3	Aantal Participaties en (geen) nominale waarde	Er worden 4.600 Participaties uitgegeven van elk € 5.000. De Participaties kennen geen nominale waarde.

afdeling C - Effecten		
C.4	Rechten verbonden aan de Participaties	Aan de Participaties zijn financiële – en zeggenschapsrechten verbonden. Het resultaat van het Fonds komt (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; een Participant kan echter niet 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. Ten minste één keer per jaar, binnen zes maanden na afloop van het voorgaande 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 inzake besluiten die aan de (Algemene) Vergadering van Participanten zijn voorbehouden. Met betrekking tot (onder meer) de volgende onderwerpen is besluitvorming voorbehouden aan de (Algemene) Vergadering van Participanten: • vaststelling van de jaarrekening van het Fonds; • verkoop en levering van de Objecten; • het bezwaren van goederen van het Fonds, tenzij het betreft het vestigen van een recht van hypotheek op de Objecten in verband met (oversluiten van) de hypothecaire financiering; • het ten laste van het Fonds aangaan van een of meerdere leningen voor zover die leningen (zowel per lening als in totaal) het bedrag van € 25.000 te boven gaat, tenzij het betreft (het oversluiten van) de hiervoor bedoelde hypothecaire financiering; • het ten laste van het Fonds uitlenen van gelden voor zover dat (zowel per lening als in totaal) het bedrag van € 25.000 te boven gaat; en • het aangaan van een verplichting ten laste van of een overeenkomst met betrekking tot het Fonds terwijl een potentieel belangenconflict tussen de plichten jegens het Fonds van de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen, bedrijfsleiding en oprichters van de Beheerder, de Stichting of van de Bewaarder en hun eigen belangen en/of andere plichten zich voordoet. De (Algemene) Vergadering van Participanten is bevoegd de Beheerder en de Stichting te schorsen en te ontslaan. Voor een besluit ter zake is een gekwalificeerde meerderheid vereist en op deze besluitvorming is een quorum van toepassing.
C.5	Beperkingen in vrije overdraagbaarheid Participaties	Participaties kunnen niet worden overgedragen anders dan aan het Fonds (inkoop). 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). Een verzoek tot inkoop van Participaties moet bij de Beheerder schriftelijk worden ingediend. Het verzoek tot inkoop kan om welke reden dan ook, en ook zonder opgave van redenen, geheel of gedeeltelijk worden geweigerd. Verzoeken worden in ieder geval geweigerd indien - naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder - de inkoop en gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van de Participaties: • de fiscale status van het Fonds zouden (kunnen) aantasten; • de ordelijke liquidatie van het Fonds (na ontbinding van het Fonds) zouden (kunnen) verstoren of verhinderen;

afdeling C - Effecten		
		• de belangen van de (overige) Participanten nadelig (kunnen) beïnvloeden; of • (anderszins) in strijd met de Fondsvoorwaarden zouden (kunnen) komen. De Beheerder is bevoegd om vaste of periodieke data vast te stellen waarop Participaties kunnen worden ingekocht en uitgegeven als hiervoor bedoeld.
C.6	Geen beursnotering	De Participaties in het Fonds zijn niet beursgenoteerd en er zal ook geen beursnotering worden aangevraagd.
C.7	Beleid inzake uitkeringen	Het positieve resultaat dat met het Fonds in enig boekjaar wordt behaald, verminderd met de aflossing op de hypothecaire financiering en vermeerderd of verminderd met onttrekkingen respectievelijk toevoegingen aan de liquiditeitsreserve, wordt uitgekeerd aan de Participanten. Het Fonds streeft ernaar per kwartaal tot uitkering van deze winst over te gaan, telkens binnen vier weken na afloop van elk kalenderkwartaal. De Beheerder is bevoegd te besluiten geen uitkering te doen, indien dat naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder noodzakelijk of wenselijk is in verband met de solvabiliteit of liquiditeit van het Fonds.

afdeling D - Risico's		
D.1	Kerngegevens voornaamste risico's specifiek voor uitgevende instelling of de sector	Beleggen in het Fonds brengt bepaalde risico's met zich mee waaronder het risico van leegstand van de Objecten, een hogere hypotheekrente bij aanvang van de belegging dan verwacht of een hogere hypotheekrente na afloop van de hypothecaire lening (met een looptijd van zeven jaar), het risico dat bij afloop van de hypothecaire lening (na zeven jaar) de Objecten niet kunnen worden geherfinancierd, dalingen in de marktprijzen voor woonvastgoed, achterstallig onderhoud van de Objecten en milieu- en politieke risico's. Het rendement (waaronder de waardeontwikkeling) van vastgoed is afhankelijk van talloze factoren die daar in meer of mindere mate een directe of indirecte invloed op hebben. Zo zullen het klimaat op de vastgoedmarkt en de economische omstandigheden in het algemeen, in zekere mate en hoofdzakelijk indirect het rendement beïnvloeden. Doorgaans hebben factoren als de ligging van het vastgoed en ontwikkelingen in de nabijheid van het vastgoed, de kwaliteit en eventuele (verborgen) gebreken aan het vastgoed en de kwaliteit (solvabiliteit) van de huurders een belangrijkere en een meer directe invloed op het rendement dat het vastgoed voortbrengt. Door gespreid te beleggen in verschillende typen van vastgoed op verschillende locaties en met verschillende huurders kunnen deze laatst bedoelde risicofactoren in zekere mate worden gedompt. Aangezien het Fonds belegt in nagenoeg uitsluitend woonvastgoed is er voor wat betreft spreiding in het type van vastgoed geen demping in al deze risicofactoren. Daarnaast kan de feitelijke looptijd van het Fonds langer zijn dan de beoogde looptijd, indien door (markt)omstandigheden de verkoop van de Objecten tegen gunstige of acceptabele voorwaarden niet haalbaar blijkt of de Participanten niet instemmen met een door de Beheerder voorgestelde verkoop. Daarom dient elke investeerder voor zich het risico in te schatten dat verbonden is aan de (eventueel langere dan) beoogde looptijd van het Fonds; dit kan tot gevolg hebben dat de belegger langer aan deze belegging gebonden is dan verwacht of gewenst.
D.3	Kerngegevens voornaamste risico's specifiek voor de Participaties	De Objecten worden voor een wezenlijk deel gefinancierd met een hypothecaire lening (van het totale investeringsbedrag voor de Objecten, inclusief bijkomende kosten en liquiditeitsreserve, zal door het Fonds circa 57% hypothecair worden gefinancierd). Negatieve ontwikkelingen met betrekking tot de waarde van de Objecten zullen daardoor versterkt doorwerken in de resultaten van het Fonds.

afdeling D - Risico's		
		Het maximale verlies dat de Participant kan lijden is het bedrag van zijn deelname (inclusief Emissiekosten). Hoewel de Participaties handelbaar (overdraagbaar) zijn moet er rekening mee worden gehouden dat (feitelijke) verhandeling ervan nauwelijks mogelijk is. Participaties kunnen uitsluitend worden overgedragen aan het Fonds en uitsluitend indien de Beheerder daarvoor toestemming verleent en de in te kopen 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). Er dient derhalve rekening mee te worden gehouden dat de Participant zijn belegging in Participaties langer moet aanhouden dan is voorzien of is gewenst. Voorts kan de illiquiditeit van de Participaties een drukkend effect hebben op de waarde ervan.

afdeling E - Aanbieding		
E.1	Netto-opbrengsten en geschatte kosten van de uitgifte	De opbrengst van de uitgifte van Participaties bedraagt, bij het welslagen daarvan, € 23.000.000 (exclusief Emissiekosten). De totale kosten van de uitgifte worden geschat op € 3.842.446. De netto-opbrengst van de uitgifte wordt derhalve geschat op € 19.157.554.
E.2a	Reden voor de aanbidding, aanwending van de opbrengsten	De reden voor de aanbidding tot deelname aan het Fonds is het Fonds in staat te stellen de Objecten aan te kopen, te exploiteren door verhuur en aan het einde van de looptijd van het Fonds te verkopen. Het Fonds heeft recht op de opbrengsten van de verhuur en de verkoop van de Objecten. Van de opbrengst van de uitgifte (exclusief Emissiekosten) wordt naar verwachting in totaal een bedrag van € 4.036.071 besteed aan kosten voor de hypothecaire financiering, aan kosten die verband houden met het kopen en verwerven van de Objecten, kosten voor de controle van het rendementsmodel in het Prospectus door de accountant, advocaat en fiscalist bij de opzet van het Fonds en begeleiding bij het opstellen van het Prospectus, aan kosten voor het goedkeuren door de AFM van het Prospectus en het registreren van het Fonds bij de AFM, voor de marketing van de Participaties en kosten en vergoedingen die zijn verschuldigd aan de Initiatiefnemer. De resterende opbrengst van naar schatting € 18.963.929 wordt aangewend, zoals gezegd tezamen met het bedrag van de hypothecaire financiering, voor de aankoop en verwerving van de Objecten.
E.3	Voorwaarden van de aanbidding	Het aanbod tot deelname aan het Fonds staat open voor natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparante fondsen voor gemene rekening. De minimum deelname is twee Participaties. Er zijn 4.600 Participaties beschikbaar. De inschrijving start op het moment van uitbrengen van het Prospectus en sluit op 20 juli 2017 of, indien eerder, op het moment dat op alle beschikbare Participaties is ingeschreven. Van de toewijzing van Participaties zendt de Beheerder een schriftelijke bevestiging, waarin de datum van uitgifte van de Participaties, de (uiterste) datum van betaling van het bedrag van € 5.000 per Participatie (te vermeerderen met Emissiekosten) - in beginsel 12 juli 2017 - en het rekeningnummer van de Stichting zal zijn vermeld en waarin tevens wordt aangegeven hoeveel Participaties in totaal worden uitgegeven. Zonder betaling worden geen Participaties uitgegeven. De beoogde datum van uitgifte van Participaties is 20 juli 2017 of zoveel eerder of later als de Beheerder besluit.

afdeling E - Aanbieding		
		De toewijzing van de Participaties door de Beheerder vindt plaats op volgorde van binnenkomst van de inschrijfformulieren (los bijgevoegd). De Beheerder behoudt zich het recht voor inschrijvingen zonder opgaaf van redenen niet in aanmerking te nemen. De Beheerder zal het aanbod tot deelname en eventuele toewijzingen van Participaties intrekken indien niet alle beschikbare Participaties op 20 juli 2017 zijn geplaatst. Ingeval van intrekking van het aanbod en eventuele toewijzingen vindt de emissie geen doorgang en worden ontvangen bedragen (inclusief emissiekosten) aan reeds toegewezen beleggers onverwijld teruggestort.
E.4	Belangen en tegenstrijdige belangen die van betekenis zijn voor de aanbidding	Voor de koop van de Objecten en ter dekking van alle kosten en vergoedingen die verband houden met die koop en de uitgifte van de Participaties, heeft het Fonds het bedrag van € 53.500.000 nodig, waarvan € 30.500.000 wordt gefinancierd met een hypothecaire lening. Voor de financiering van het verschil (van € 23.000.000) biedt het Fonds 4.600 Participaties aan van € 5.000 elk (exclusief Emissiekosten). De Initiatiefnemer, de Beheerder, de Stichting en de Bewaarder hebben, in verband met de vergoedingen die zij ontvangen, belang bij de aanbidding van de Participaties als beschreven in dit Prospectus. Voor zover bekend bestaan er 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.
E.5	Identiteit van de aanbieder en lock-up verplichtingen	De Participaties worden aangeboden door de Beheerder. Er zijn geen lock-up verplichtingen of - arrangementen van toepassing.
E.6	Verwatering	Niet van toepassing; de uitgifte van de Participaties heeft geen (onmiddellijke) verwatering tot gevolg.
E.7	Emissiekosten	De hoogte van de Emissiekosten die bij deelname aan het Fonds aan elke Participant in rekening worden gebracht bedragen 3,0% over het bedrag van deelname. De uiteindelijke begunstigde van de Emissiekosten is de Initiatiefnemer of, indien van toepassing, de financiële intermediair via welke de deelname tot stand komt.

2. RISICOFACTOREN

2.1 Inleiding

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

Het is af te raden een substantieel gedeelte van het vermogen in dit product te beleggen. Deze vorm van beleggen moet gezien worden als onderdeel van een gespreid belegde portefeuille. Het Fonds richt zich op particuliere en institutionele beleggers die beleggen in vastgoed(gerelateerde) producten.

Hoewel de Beheerder meent dat de risico's als genoemd in dit hoofdstuk alle materiële risico's betreffen, 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.

2.2 Tussentijdse tegenvallers en negatieve ontwikkelingen

Bij tussentijdse tegenvallers in de exploitatie kan het geprognosticeerde uitkeerbare rendement in gevaar komen. Gedurende de looptijd van het Fonds wordt een liquiditeitsreserve aangehouden. Deze liquiditeitsreserve kan onder meer worden aangewend ter dekking van onvoorziene uitgaven of onvoorziene huurderiving bij leegstand. Er is evenwel een risico dat op enig moment de liquiditeitsreserve onvoldoende blijkt te zijn.

Voor de Participant kan een verlies optreden. In het bijzonder hebben de mate waarin de Objecten worden geconfronteerd met leegstand, de hoogte van de diverse kosten en lasten voor het Fonds – waaronder de rentelasten op de hypothecaire financiering waarvan de hoogte op de datum van uitbrengen van het Prospectus nog niet vaststaat – en de hoogte van de huurinkomsten die voortvloeien uit de Objecten, een belangrijke invloed op het rendement. Aangezien de hypothecaire financiering een wezenlijk deel van dit product uitmaakt (van het totale investeringsbedrag voor de Objecten, inclusief bijkomende kosten en liquiditeitsreserve, zal door het Fonds circa 57% hypothecair worden gefinancierd), zullen negatieve ontwikkelingen in (onder meer) genoemde factoren versterkt doorwerken in de resultaten van het Fonds. Dat geldt in het bijzonder voor de situatie dat diverse factoren zich gelijktijdig in negatieve zin zullen voordoen. Het maximale verlies dat de Participant kan lijden is het bedrag van zijn deelname (inclusief Emissiekosten).

2.3 Illiquiditeit van de Participaties

De Participaties zijn niet beursgenoteerd en er zal ook geen beursnotering worden aangevraagd. Hoewel de Participaties - zij het beperkt - verhandelbaar zijn in de zin van de Wft is overdracht van Participaties uitsluitend mogelijk via inkoop van Participaties door het Fonds gevolgd door uitgifte. Echter inkoop zal slechts plaatsvinden voor zover deze 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 Fonds is niet verplicht om op verzoek van de Participant 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.

Verder kan de feitelijke looptijd van het Fonds langer zijn dan de beoogde looptijd, indien door (markt)omstandigheden de verkoop van de Objecten tegen gunstige of acceptabele voorwaarden niet haalbaar blijkt of de Participanten niet instemmen met een door de Beheerder voorgestelde verkoop. 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 (beperkte liquiditeit van de Participaties); dit kan tot gevolg hebben dat de belegger langer aan deze belegging is gebonden dan verwacht of gewenst is. Voorts kan de illiquiditeit van de Participaties een drukkend effect hebben op de waarde ervan.

2.4 Verhuurrisico

Als een huurcontract expireert, kan de huurder besluiten zich elders te huisvesten. Ook kan een huurder in betalingsproblemen komen of failliet gaan of kan een huurovereenkomst door opzegging eindigen. Bij het eindigen van een huurovereenkomst zal zo spoedig mogelijk een nieuwe huurder worden gezocht.

Tenzij een nieuwe huurder is gevonden, kan het eindigen van een huurovereenkomst leiden tot lagere huurinkomsten, tot een lagere (verkoop)waarde van de Objecten en daarmee tot een negatief effect op het voor de Participanten te behalen rendement.

De Objecten zijn in gebruik als woningcomplexen. Hoewel de Objecten thans volledig zijn verhuurd bestaat het risico dat, indien om welke reden dan ook een huurovereenkomst (al dan niet voortijdig) gedurende de looptijd van het Fonds eindigt, de Objecten niet of slechts tegen minder gunstige of ongunstige voorwaarden kunnen worden verhuurd. Hoewel de verkopers van de Objecten hoofdelijk een huurgarantie van één jaar verstrekken voor het volledig verhuurd zijn van alle Objecten, is de kredietwaardigheid of financiële positie van de verkopers niet getoetst. Indien leegstand ontstaat tijdens deze garantieperiode en verkopers hun verplichtingen uit hoofde van de garantie niet nakomen of leegstand ontstaat na de garantieperiode kan dat 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.

Met de hypothecair financier is een debt service coverage-ratio overeen gekomen. Dat is een ratio waarmee wordt uitgedrukt wat de minimale netto-huuropbrengsten moeten zijn ten opzichte van de rente- en aflossingsverplichtingen aan de hypothecair financier. De hypothecair financier test een keer per jaar (aan de hand van de gecontroleerde jaarrekening en huuroverzichten) of wordt voldaan aan deze ratio. De hypothecair financier heeft zich het recht voorbehouden om, indien een test niet zou slagen, hogere jaarlijkse aflossingen te verlangen of de financiering te beëindigen. Hogere aflossingen kunnen een (tijdelijk) negatief effect hebben op het uitkeerbare Direct Rendement gedurende de resterende looptijd van het Fonds. Bij beëindiging van de hypothecaire financiering ontstaat het risico dat de Objecten gedwongen verkocht moeten worden. De verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans aanzienlijk lager dan bij een vrijwillige verkoop. Dat zal een negatieve invloed hebben op het rendement voor de Participanten.

2.5 Rente- en financieringsrisico

De kosten voor de hypothecaire financiering zijn in de rendementsprognoses een belangrijke factor. Het Fonds heeft de hypothecaire rente reeds vastgelegd op 1,77%, voor een looptijd van zeven jaar, gelijk aan de looptijd van de hypothecaire leningsovereenkomst.

Over de daadwerkelijke rentecondities voor de periode na de eerste zeven jaar kan op dit moment geen concrete uitspraak worden gedaan; de rentecondities kunnen alsdan minder gunstig zijn dan die waarvan is uitgegaan in de rendementsprognoses. Een hoger rentetarief (inclusief de door de bank te berekenen kredietopslagen) dan het voor de geprognosticeerde rendementen gehanteerde rentetarief over de periode na de eerste zeven jaar van 4,0%, zal een negatieve invloed hebben op het voor de Participanten te behalen rendement. Die negatieve invloed kan materieel zijn, afhankelijk van de afwijking van de feitelijke vastgelegde rente ten opzichte van de in de rendementsprognoses gehanteerde rente.

Tevens kan de hypotheekrente van invloed zijn op de waardeontwikkeling van de Objecten. Een stijgende rente kan het verkoopresultaat negatief beïnvloeden hetgeen een negatief effect op het rendement zal hebben.

Door wijzigingen in de rentestand op de geld-/kapitaalmarkt kan bij vervroegde aflossing van de hypothecaire financiering (dat is aflossing voor de datum waarop expiratiedatum van het vaste rentetarief afloopt) een boeterente verschuldigd zijn. De boeterente wordt berekend op de contante waarde van het verschil tussen de overeengekomen vaste rente en de kapitaalmarktrente voor vergelijkbare resterende rentevast perioden op het moment van de vervroegde aflossing. Daarnaast is bij een vrijwillige vervroegde aflossing een vergoeding verschuldigd aan de hypothecair financier over het bedrag van de vrijwillige vervroegde aflossing. Vervroegde aflossing kan dan ook een negatief effect hebben op het rendement voor de Participanten.

De hypothecaire financiering zal een looptijd hebben van zeven jaar. Het risico bestaat dat na afloop van de overeengekomen looptijd van de hypothecaire financiering de Objecten nog niet zijn verkocht en geen nieuwe lening met een hypothecair financier kan worden afgesloten of alleen kan worden afgesloten tegen minder gunstige voorwaarden. 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 reguliere verkoop. Dat zal een negatieve invloed hebben op het voor de Participanten te behalen rendement. Kan een nieuwe hypothecaire lening

alleen worden afgesloten tegen minder gunstige voorwaarden, zal dat eveneens een negatieve invloed hebben op het rendement.

Voor de rendementsprognose is het uitgangspunt dat bij het eindigen van de looptijd van de hypothecaire financiering voor de eerste zeven jaar, de hypothecaire financiering bij de huidige financier wordt verlengd voor een periode van drie jaar. Het is niet uit te sluiten dat verlenging van de hypothecaire financiering bij de huidige financier niet slaagt. Slaagt die verlenging niet, dan is er een aanzienlijk risico dat het Fonds bij de herfinanciering kosten moet maken, zoals afsluitprovisie, kosten voor taxatie van de Objecten, notaris-kosten en kosten voor een eventuele renteswap om de rente vast te leggen. Die kosten hebben een negatief effect op het rendement voor de Participanten.

2.6 Marktwaaarde- en verkooprisico

De marktwaaarde bij verkoop van de Objecten en daarmee de mogelijkheid tot verkoop van de Objecten tegen gunstige voorwaarden is in hoge mate afhankelijk van de huidige en toekomstige marktomstandigheden en de macro-economische ontwikkelingen daarin. Indien de marktwaaarde daalt zal dit een negatieve invloed kunnen hebben op de waarde en verkoopmogelijkheid van de Objecten, wat ertoe kan leiden dat het door de Participanten bijeen gebrachte kapitaal geheel of gedeeltelijk verloren gaat. De hypothecaire financiering maakt een wezenlijk deel uit van dit product. Negatieve waardeontwikkelingen kunnen hierdoor versterkt doorwerken in de resultaten van het Fonds.

Daarnaast is in de hypothecaire financieringscondities vastgelegd dat de hypothecair financier een keer per jaar (op 31 december van elk jaar aan de hand van taxatierapporten) test of de marktwaaarde van de vastgoedportefeuille is gedaald onder een bepaalde minimumwaarde ten opzichte van de restant hoofdsom van de hypothecaire financiering ("loan to value"). De hypothecair financier heeft zich het recht voorbehouden om, indien de test niet zou slagen, hogere jaarlijkse aflossingen te verlangen of de financiering te beëindigen. Hogere aflossingen kunnen een (tijdelijk) negatief effect hebben op het uitkeerbare Direct Rendement gedurende de resterende looptijd van het Fonds. Bij beëindiging van de hypothecaire financiering ontstaat het risico dat de Objecten gedwongen verkocht moeten worden. De verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans aanzienlijk lager dan bij een vrijwillige verkoop. Dat zal een negatieve invloed hebben op het rendement voor de Participanten.

Met de hypothecair financier is overeengekomen dat de loan to value, de verhouding tussen het uitstaande deel van de hoofdsom van de hypothecaire financiering ten opzichte van de actueel getaxeerde waarde van de Objecten, niet meer dan 65% mag bedragen. Bij aanvang van het Fonds bedraagt deze verhouding 62%, wat betrekkelijk dicht tegen het toegestane maximum ligt. Hoewel deze verhouding door de jaarlijkse aflossing op de hypothecaire financiering in beginsel zal dalen, zou een daling in de marktwaaarde - wat zal leiden tot een lagere getaxeerde waarde - er toe kunnen leiden dat het hiervoor bedoelde risico zich realiseert.

2.7 Risico van beperkte spreiding in beleggingen

Het rendement (waaronder de waardeontwikkeling) van vastgoed is afhankelijk van talloze factoren die daarop in meer of mindere mate een directe of indirecte invloed hebben. Zo zullen het klimaat op de vastgoedmarkt en de economische omstandigheden in het algemeen, in zekere mate en hoofdzakelijk indirect het rendement beïnvloeden. Doorgaans hebben factoren als de ligging van het vastgoed en ontwikkelingen in de nabijheid van het vastgoed, de kwaliteit en eventuele (verborgen) gebreken aan het vastgoed en de kwaliteit (solvabiliteit) van de huurders een belangrijkere en een meer directe invloed op het rendement dat het vastgoed voortbrengt. Door gespreid te beleggen in verschillende typen van vastgoed op verschillende locaties en met verschillende huurders kunnen deze risicofactoren in zekere mate worden gedempt. Aangezien het Fonds belegt in nagenoeg uitsluitend woonvastgoed is er geen sprake van spreiding in het type van vastgoed wat leidt tot een hoger risicoprofiel dan bij een belegging met tevens spreiding in het type vastgoed.

2.8 Onderhoudsaspecten

Elk vastgoed heeft jaarlijks in meerdere of mindere mate te maken met onderhoud of met noodzakelijke aanpassingen om aan de eisen des tijds te blijven voldoen. Deze onderhoudsaspecten kunnen door een gedegen technische analyse bij aankoop (due diligence onderzoek naar de technische en bouwkundige staat) in kaart worden gebracht. Niettemin bestaat het risico dat gedurende de bezitsperiode van de Objecten noodzakelijk onderhoud als gevolg van technische veroudering gepleegd moet worden in afwijking (zowel in omvang als in de tijd gezien) van een bij aankoop opgestelde meerjarenonderhoudsbegroting.

Ten einde deze risico's gedurende de looptijd van het Fonds te beperken is met de externe beheerder van de Objecten (property manager) in het beheercontract vastgelegd dat deze verantwoordelijk is voor het dagelijkse en grootonderhoud gedurende de gehele looptijd daarvan. In verband met de hiervoor bedoelde verplichtingen van de beheerder inzake het onderhoud van de Objecten (gedurende 10 jaar) bestaat het risico dat die onderhoudsverplichtingen door de beheerder niet of niet geheel worden nagekomen. Het risico is niet uit te sluiten dat alsdan onvoorziene kosten moeten worden gemaakt voor onderhoud die ten laste van het Fonds komen. De resultaten van het Fonds kunnen daardoor in negatieve zin worden beïnvloed.

2.9 Milieurisico's

Met betrekking tot milieurisico's, zoals bodemverontreiniging, asbest en ondergrondse tanks, worden in de leveringsakten de bij dit soort transacties gebruikelijke bepalingen opgenomen. Het risico van dit soort zaken gaat bij transport over op de koper. Door de ontwikkelaar uitgevoerde onderzoeken naar de gesteldheid van de bodem respectievelijk de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en ondergrondse tanks is onderdeel geweest van het due diligence onderzoek. Dit onderzoek heeft geen aanleiding gegeven tot vervolgonderzoek. Onderdelen van de Objecten bevatten asbesthoudende materialen die door de ontwikkelaar zijn gesaneerd respectievelijk waarvoor ingevolge de huidige milieutechnische regelgeving geen saneringsplicht bestaat maar een beheersplan moet worden opgesteld. Met deze beheersplannen wordt bij de uitvoering van het onderhoud rekening gehouden. Indien de wet- en regelgeving wijzigt aangaande dit soort asbestbeheersplansituaties kan dit een negatief effect hebben op de waarde van de Objecten en op de resultaten van het Fonds.

2.10 Politieke risico's

Nieuwe wettelijke bepalingen op het gebied van bijvoorbeeld bodemverontreiniging, huurwetgeving, technische aspecten, fiscaliteit of mobiliteit, kunnen gevolgen hebben voor de resultaten van het Fonds. Voor zover de Beheerder bekend is, zijn er geen wettelijke bepalingen aangekondigd die van invloed kunnen zijn op de in de rendementsberekeningen gehanteerde uitgangspunten. Het is echter niet uit te sluiten dat de wetgeving de komende jaren wordt gewijzigd, hetgeen een negatief effect kan hebben op de waarde van de Objecten en op de resultaten van het Fonds.

2.11 Inflatierisico

Het inflatierisico is het risico dat de prijsinflatie (stijging van het algemeen prijspeil of prijsindexcijfer) een negatief effect heeft op het reële rendement van een belegging. Gewoonlijk geldt dat vastgoedbeleggingen zijn beschermd tegen het inflatierisico, omdat doorgaans de huurinkomsten van vastgoed meebewegen met de inflatie (jaarlijkse huurverhoging door indexering van huurprijzen).

De huur van woningen wordt volgens de thans geldende wet- en regelgeving jaarlijks op 1 juli geïndexeerd. De indexering van niet-geliberaliseerde woningen (maandelijkse bruto huur tot € 710,69)¹ bestaat uit de geldende inflatie van het voorafgaande jaar, vermeerderd met een inkomensafhankelijke huurverhoging volgens onderstaande staffel.

De huurindexering van niet-geliberaliseerde woningen bestaat uit de inflatie vermeerderd met:

- 2,5% voor huurders met een huishoudinkomen tot € 40.349;
- 4% voor huurders met een huishoudinkomen van € 40.349 of meer.

Deze huurindexering kan worden doorgevoerd tot aan het niveau van een maximale redelijke huur in lijn met het puntenaantal (WWS; Wet Woningwaarderingssstelsel) dat de woning vertegenwoordigt.

De daadwerkelijke inflatie (en daarmee tevens de huurindexering) kan afwijken van de in de rendementsprognose gehanteerde uitgangspunten waardoor het rendement op de belegging en de waarde van de Objecten negatief kan worden beïnvloed.

Hoewel de inflatie geen effect heeft op de huurindexering van de woningen in het geliberaliseerde segment (maandelijkse bruto huur vanaf € 710,69) daar voor deze woningen een vaste contractuele huurverhoging overeengekomen is van 2,5% op jaarbasis, heeft een inflatie van meer dan 2,5% per jaar een negatief effect op het reële rendement van de belegging in het Fonds.

¹ Prijspeil 2017.

2.12 Object gerelateerde risico's

Belangrijke object gerelateerde risico's betreffen het risico van huurderfening door brand en brand-, storm- en waterschade alsmede aansprakelijkheidsrisico als eigenaar van de Objecten. Voor zover tegen aanvaardbare voorwaarden mogelijk zijn deze risico's adequaat afgedekt door verzekeraars. Er is echter een risico dat de schade wordt veroorzaakt door voorvallen die niet verzekerbare zijn en zijn uitgesloten van dekking. Schade die wordt veroorzaakt door een (natuur)ramp zoals een overstroming of een atoomkernreactie wordt niet gedekt door een verzekering. Bij een dergelijke (natuur)ramp zal het Fonds de schade zelf moeten dragen. De resultaten van het Fonds zullen daardoor in negatieve zin worden beïnvloed.

2.13 Besluitvorming, taakuitoefening en belangen van de individuele Participant

De Participaties worden uitgegeven onder de voorwaarden als bepaald in de Fondsvoorwaarden (bijlage I). 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 één of meerdere individuele Participanten. Het risico bestaat dat het belang van één of meerdere individuele Participanten moet wijken voor de belangen 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 dan geldt dat besluit voor alle Participanten, ook voor de Participant die heeft tegengestemd. Met een dergelijk besluit en de uitvoering daarvan wordt niet noodzakelijkerwijs het belang van elke individuele Participant het beste gediend.

3. ADRESSEN BETROKKEN PARTIJEN

Initiatiefnemer

Holland Immo Group B.V.
Flight Forum 154
Postbus 8734
5605 LS Eindhoven
Tel. +31 (0)40 235 26 35
E-mail: info@hollandimmogroup.nl
Internet: www.hollandimmogroup.nl

Fonds

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

Beheerder

Holland Immo Group Beheer B.V.
Flight Forum 154
Postbus 8734
5605 LS Eindhoven
Tel. +31 (0)40 235 26 35

Notaris (Levering)

Taylor Wessing
Kennedyplein 201
Postbus 3
5600 AA Eindhoven

Advocaat en Notaris (Financiering)

Van Doorne
Jachthavenweg 121
1081 KM Amsterdam
Postbus 75265
1070 AG Amsterdam

Bewaarder

TCS Depositary B.V.
Woudenbergseweg 11
3953 ME Maarsbergen
Tel. +31 (0)343 430 303

Stichting

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

Accountant

Deloitte Accountants B.V.
Flight Forum 1
5600 AJ Eindhoven

Fiscaal Adviseur

PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V.
Fascinatio Boulevard 350
Postbus 8800
3009 AV Rotterdam

Advocaat (toezichtrechtelijke aspecten)

Brands Advocaten
Velperweg 28
6824 BJ Arnhem

Taxateur

CBRE Valuation Advisory B.V.
Gustav Mahlerlaan 405
1082 MK Amsterdam
Tel. +31 (0)20 626 26 91

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, statutair gevestigd te Eindhoven en kantoorhoudend te Eindhoven aan Flight Forum 154, 5657 DD, opgericht op 8 juli 2002 en ingeschreven in de Kamer van Koophandel voor Oost-Brabant, nummer 17146931.

Bewaarder

TCS Depositary BV, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te (3953 ME) Maarsbergen, Woudenbergseweg 11, opgericht op 3 januari 2014 en ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 59654546.

Brochure

De naast het Prospectus uitgebrachte brochure die informatie bevat uit de hoofdstukken 2 tot en met 10, 13 en 14 van het Prospectus.

Bruto-aanvangsrendement vrij op naam / BAR v.o.n.

Theoretische bruto-huuropbrengsten op jaarbasis bij aankoop in verhouding tot de koopprijs van de Objecten, inclusief verschuldigde overdrachtsbelasting, (notaris)kosten transport en inschrijving in het kadaster, voor zover van toepassing.

Bruto-huuropbrengsten

Alle gefactureerde opbrengsten voor het gebruik van de Objecten, exclusief aan de huurder doorbelaste servicekosten, BTW, ontvangen bedragen voor afkoop van huurcontracten en huurgaranties.

BVO

Bruto vloeroppervlak. Het BVO is het vloeroppervlak van de ruimte, dan wel van meerdere ruimten van een vastgoedobject gemeten (volgens NEN 2580) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte(n) omhullen.

Direct Rendement

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

Emissiekosten

De kosten die elke Participant in rekening worden gebracht bovenop het bedrag van de deelname. De hoogte van de Emissiekosten bedraagt voor elke Participant 3,0% over het bedrag van zijn of haar deelname.

Exploitatiekosten

Kosten direct verbonden met, en toewijsbaar aan de verkrijging van Bruto-huuropbrengsten uit de Objecten, zoals kosten voor onderhoud, premies voor verzekeringen, zakelijke lasten, kosten van 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-huuropbrengsten, vermeerderd met rentebaten op de liquiditeitsreserve en verminderd met de Exploitatiekosten, Fondskosten en Rentekosten.

Fonds / IMMO Huurwoningfonds Nederland

Een transparant fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht, genaamd IMMO Huurwoningfonds Nederland, dat naar verwachting op of omstreeks 20 juli 2017 wordt aangegaan te Eindhoven (Nederland) tussen elke Participant afzonderlijk, de Beheerder en de Stichting en kantoor zal houden aan Flight Forum 154, 5657 DD Eindhoven en is ingeschreven in het register beleggingsinstellingen dat wordt gehouden door de AFM.

Fondskosten

Kosten die worden gemaakt om het Fonds te exploiteren en die niet rechtstreeks aan de exploitatie van de Objecten zijn toe te rekenen, inclusief de jaarlijkse kosten van externe hertaxatie van de Objecten.

Fondsvoorwaarden

De fondsvoorwaarden van IMMO Huurwoningfonds Nederland, zoals opgenomen in bijlage I bij het Prospectus.

GBO

Gebruiksoppervlakte. Dit is een schatting van de oppervlakte die nuttig gebruikt kan worden. Deze maat wordt gebruikt voor het vergelijken van woningen, het maken van berekeningen met betrekking tot brandveiligheid en gebruiksbelasting. De GBO wordt bepaald volgens NEN 2580. De GBO is in feite het totale vloeroppervlak tussen de omsluitende wanden van de gebruiksfunctie minus de vaste obstakels van enige omvang.

Indirect Rendement

De contante winstuitkering 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, op jaarbasis berekend en uitgedrukt als percentage.

Initiatiefnemer

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

Internal Rate of Return / IRR

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

Kapitalisatiefactor

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

Netto-huuropbrengsten

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

Objecten

De vastgoedobjecten waarin het Fonds zal beleggen, bestaande uit de volgende vijf woningcomplexen:

- Complex De Gravin - Arnhem, IJssellaan 84 tot en met 280 (even nummers), 6826 DW, kadastraal bekend in de gemeente Arnhem, sectie T, perceel 2934, 99 appartementen inclusief bijbehorende parkeerplaatsen;
- Complex De Prins - Rotterdam, Prinsenvaan 633 tot en met 669 (oneven nummers) en 673 tot en met 783 (oneven nummers), 3067 TZ, kadastraal bekend in de gemeente Kralingen, sectie K, perceel 1183 en perceel 1351 en perceel 2291, 75 appartementen met bijbehorende parkeerplaatsen;

- Complex Tomadohuis - Dordrecht, Burgemeester de Raadsingel 73, 73a, 73b, 73c, 73d en 73e, Stationsweg 4 tot en met 104 (even nummers), 3011 JW, kadastraal bekend in de gemeente Dordrecht, sectie D, perceel 6197, 54 appartementen met bijbehorende parkeerplaatsen en 2 commerciële units;
 - Complex De Baron - Zoetermeer, Bredewater 16 a, b, c, d, e, f, g, h, j, k, l, m, n, p, q, Bredewater 17 a, b, c, d, e, f, g, h, j, k, l, m, n, p, q, r, s, t, u, v, Bredewater 18 a, b, c, d, e, f, g, h, j, k, l, m, n, p, q, r, s, t, u, v en Bredewater 19 a, b, c, d, e, f, g, h, j, k, l, m, n, p, q, r, s, t, u en v, 2715 CA, kadastraal bekend in de gemeente Zoetermeer, sectie E, perceel 6888 en perceel 6889, 75 appartementen met bijbehorende parkeerplaatsen; en
 - Complex De Graaf- Arnhem, Singravenlaan 6 tot en met 148 (even nummers) 6825 BH en Lange Water 5, 6825 BA, kadastraal bekend in de gemeente Arnhem, sectie T, perceel 2434, 72 appartementen met bijbehorende parkeerplaatsen,
- een en ander zoals nader beschreven in hoofdstuk 6.

Overwinst

De bij vervreemding van de Objecten gerealiseerde verkoopopbrengst verminderd met (a) het bijeen gebrachte kapitaal van de Participanten (€ 23.000.000), (b) het oorspronkelijke bedrag van de hypothecaire financiering (€ 30.500.000) en (c) kosten en belastingen die verband houden met de verkoop en overdracht van de Objecten, waarbij de som van de bedragen ad (a) en ad (b) wordt verminderd met het bedrag van de liquiditeitsreserve bij aanvang van het Fonds.

Participant

De houder van een of meer Participatie(s).

Participatie

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

Prospectus

Dit prospectus inclusief de bijlagen I tot en met III en het inschrijfformulier.

Rentekosten

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

Stichting

Stichting IMMO Huurwoningfonds Nederland, statutair gevestigd en kantoorhoudend te Eindhoven aan Flight Forum 154, 5657 DD, opgericht op 5 december 2016 en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel voor Oost-Brabant, nummer 68012837.

Theoretische bruto-huuropbrengsten

Bruto-huuropbrengsten van de Objecten, verhoogd met de theoretische huurwaarde van eventuele leegstand (exclusief eventuele huurvrije perioden en/of huurkortingen).

Totaalrendement

Direct Rendement en Indirect Rendement.

Total Expense Ratio

Verhoudingsgetal waarin de totale kosten (initiële financierings- en bijkomende kosten (zie afbeelding 24 in hoofdstuk 9.4)), Exploitatiekosten, Fondskosten en kosten van verkoop van de Objecten, maar exclusief Rentekosten) van het Fonds gedurende het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds van tien jaar, gedeeld door het aantal jaren van bedoelde looptijd van het Fonds, gedeeld worden door de fondsinvestering, uitgedrukt in een percentage.

Vergunning

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

Wft

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

5. DE NEDERLANDSE WONINGMARKT VANUIT BELEGGERSPERSPECTIEF

5.1 Samenvatting

- Stabiel groeiende economie gebaseerd op toenemende consumentenbestedingen, investeringen en exportgroei.
- Werkloosheid daalt en consumentenvertrouwen groeit.
- Vraag naar vrije markt huurwoningen in stedelijke gebieden overstijgt aanbod.
- Het tekort aan kleinere woningen is door het kleiner worden van de huishoudens aanzienlijk.

De Nederlandse woningmarkt is volop in beweging. De vraag naar betaalbare huurwoningen groeit harder dan het aanbod.² Er is tientallen jaren veel te weinig geïnvesteerd in de betaalbare huursector. In internationaal opzicht wordt de Nederlandse woningmarkt gekenmerkt door een relatief groot aandeel van de koopsector. Er is echter een verschuiving aan het optreden, waarbij het aandeel van huurwoningen voor de professionele beleggingsmarkt steeds groter wordt.³ Dit is mede ingezet door een politieke wens. De Minister stuurt op meer marktwerking en laat ruimte voor extra huurverhogingen voor scheefwoners in het gereguleerde segment.⁴ De markt voor huurwoningen wordt hierdoor naar de mening van de Beheerder steeds meer volwassen. Dit wordt verder aangewakkerd door de huidige gunstige marktomstandigheden. Dit heeft ermee te maken dat de vooruitzichten van de economie in Nederland goed zijn. Het land komt sterker uit de crisis en laat positieve economische groeicijfers zien. Dit wordt gedreven door aantrekkende bestedingen, een afnemende werkloosheid en een herstel van het consumentenvertrouwen⁵. Daarnaast staat de rente momenteel historisch laag, hetgeen tot een algehele aantrekkende woningmarkt leidt. Specifieker voor het segment waarin belegd zal worden, namelijk betaalbare huurwoningen, bestaat een additionele gebruikersvraag. Dit wordt ingezet door een groei van het aantal eenpersoonshuishoudens⁶ en veranderende woonvoorkeuren van jongeren.⁷ Naar verwachting wordt er de komende jaren veel bijgebouwd, maar dat zal onvoldoende zijn om de vraag bij te benen. Dit blijkt uit onderzoek van vastgoedadviseur Capital Value dat in samenwerking met ABF Research is uitgevoerd.⁸ Op basis van het bovenstaande is het naar de mening van de Beheerder een gunstig moment om te investeren in dit type huurwoningen.

5.2 De Nederlandse economie

De jaarlijkse groei van het Nederlandse BBP in 2016 wordt geraamd op circa +2,1%. Daarmee is de opwaartse ontwikkeling die werd waargenomen in 2014 van 1,4% en 2015 van 2,0% doorgezet.⁹ De groei van de economie werd in 2016 met name gedreven door groei van de consumptieve bestedingen van huishoudens en het aanhoudend herstel van de woningmarkt.¹⁰

De activiteit op de woningmarkt hangt samen met onder meer de verbeterde economische situatie (afnemende werkloosheid en toenemende werkgelegenheid), het herstel van het consumentenvertrouwen en de lage rentestand waardoor een hypotheek goedkoper wordt. Naast de toename van de particuliere bestedingen en een actieve woningmarkt droegen ook de exportsector en investeringen bij aan de groei van het Nederlandse BBP.¹¹

Robuuste economische groei verwacht

Het Nederlandse BBP zal naar verwachting in 2017 groeien met circa +1,8%. De particuliere consumptie wordt daarbij ondersteund door toenemende werkgelegenheid, de aanhoudende activiteit op de woningmarkt en ondersteunende overheidsmaatregelen. Wel zal naar verwachting de inflatie stijgen met circa 1,6%. In 2016 was de inflatie nog 0,3%, het laagste cijfer in 30 jaar.¹² Een oplopende inflatie zou de groei van de particuliere consumptie kunnen vertragen. Toch zal de koopkracht naar verwachting toenemen in 2017: circa +1,1% voor werknemers.¹³

² CBRE, Global Major Report - Live Work Play: Millennials Myths and Realities, 14 november 2016.

³ Systeem woningvoorraad & monitor nieuwe woningen, 4 januari 2017.

⁴ Eerste Kamer der Staten-Generaal, Wet maatregelen woningmarkt 2014 II (33.819).

⁵ Oxford Economics, Global Economic Indicators, 28 februari 2017.

⁶ CBS (StatLine), prognose intervallen personen in huishoudens; 2016-2020, 29 januari 2016.

⁷ CBRE, Global Major Report - Live Work Play: Millennials Myths and Realities, 14 november 2016.

⁸ Capital Value, persbericht 13 februari 2017.

⁹ Oxford Economics Global Economic Indicators, 28 februari 2017.

¹⁰ Oxford Economics, Global Economic Indicators, 28 februari 2017.

¹¹ Oxford Economics, Global Economic Indicators, 28 februari 2017.

¹² CBS, persbericht 5 januari 2017.

¹³ CPB, Macro Economische Verkenningen (MEV) 2017, september 2016.

De index van het consumentenvertrouwen bereikte in de laatste maand van 2016 een niveau van 12, het hoogste niveau na augustus 2007. In januari 2017 waren consumenten nog iets positiever gestemd en bereikte de vertrouwensindex een niveau van 13.¹⁴

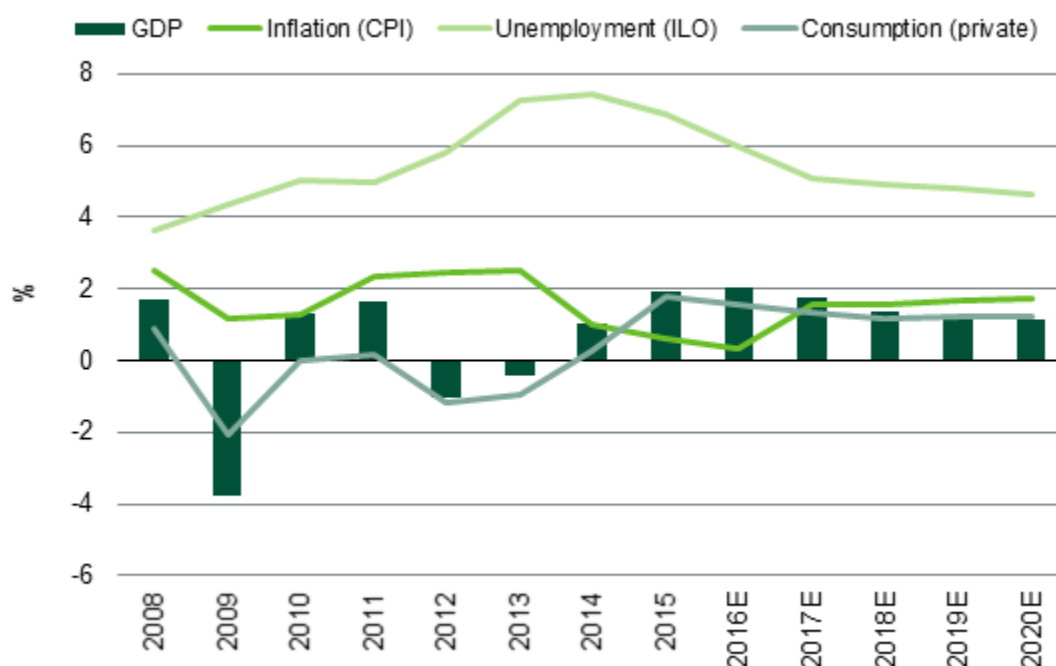
Afnemende werkloosheid

Sinds de laatste economische recessie in 2013 is de werkloosheid aanzienlijk afgenomen. Het werkloosheidspercentage (ILO definitie)¹⁵ bereikte een niveau van 5,4% in 2016 tegen 7,3% in 2013. Daarmee is de algemene én jeugdwerkloosheid in snel tempo gedaald. De verwachting is dat de arbeidsmarkt zich verder verbetert: in 2020 komt het percentage waarschijnlijk uit op circa 4,6%.¹⁶

Risico's in economische ontwikkeling blijven

Hoewel de vooruitzichten voor de Nederlandse economie in de komende jaren relatief gunstig zijn, moet er rekening worden gehouden met enkele onzekerheden. Nederland is een belangrijke handelspartner van het Verenigd Koninkrijk. Als zodanig kan haar economische groei getemperd worden door de Brexit.¹⁷ Andere factoren die de Nederlandse economie kunnen beïnvloeden, zijn een vertragende groei van de wereldhandel en wereldeconomie, de verlaging van de Nederlandse gasproductie en geopolitieke ontwikkelingen.

Afbeelding 1: Economische indicatoren Nederland



Bron: Oxford Economics, Global Economic Indicators, 21 februari 2017.

5.3 De Woningvoorraad

De samenstelling van de Nederlandse woningmarkt is aan het veranderen. Het eigendom van de Nederlandse woningen is traditioneel verdeeld in drie segmenten. In 2015 was de groep eigenaar-bewoners met 56,2% van de totale woningvoorraad de grootste groep eigenaren, gevolgd door de sociale woningbouwcorporaties met 29,8%. Overige eigenaren (waaronder bedrijven, particulieren en institutionele beleggers) bezaten 12,7% van de totale woningvoorraad. Van de overige 1,2% is het eigendom onbekend.¹⁸ Echter, in de periode 2012-2015 is het eigendom van bewoners en van sociale woningbouwcorporaties als aandeel van de totale voorraad gedaald ten gunste van de vrije sector huurwoningen.¹⁹

¹⁴ CBS (Statline), Consumentenvertrouwen, economisch klimaat en koopbereidheid, 20 februari 2017.

¹⁵ CBS, persbericht 4 juli 2014.

¹⁶ Oxford Economics, Global Economic Indicators, 28 februari 2017.

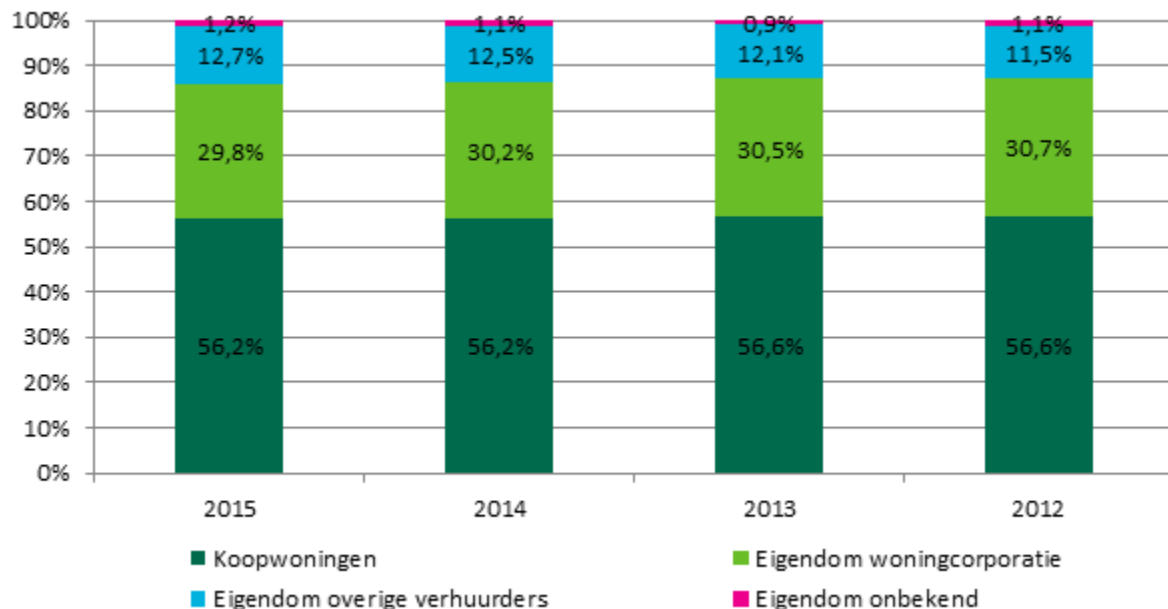
¹⁷ CPB, Macro Economische Verkenningen (MEV) 2017, september 2016.

¹⁸ CBS (Statline), Voorraad woningen, eigendom, type huurder, bewoning, regio, 13 februari 2017.

¹⁹ CBS (Statline), Voorraad woningen, eigendom, type huurder, bewoning, regio, 13 februari 2017.

De oorzaak van het groeiend aandeel vrije markt huurwoningen ligt in het begrenzen van de financieringsmogelijkheden van koopwoningen en in de aangescherpte taakstelling van sociale woningbouwverenigingen. De wetgever stimuleert sociale woningbouwverenigingen zich te concentreren op het huisvesten van huishoudens met lage inkomens.²⁰

Afbeelding 2: Verdeling woningvoorraad naar eigenaar



Bron: CBS (Statline), Voorraad woningen, eigendom, type huurder, bewoning, regio, 13 februari 2017.

De verwachting is dat de verschuiving van het eigendom de komende jaren doorzet. Dit kan worden geconcludeerd op basis van het groeiend aantal bouwvergunningen voor huurwoningen dat is toegekend aan bouwers voor de markt en andere particuliere bouwers. Dit aantal is sinds 2014 groter dan het aantal bouwvergunningen voor huurwoningen afgegeven aan overheden of woningbouwcorporaties.²¹

In de grote steden is de dominantie van bouwers voor de markt en andere particuliere opdrachtgevers voor de huurwoningenmarkt het meest zichtbaar. In Amsterdam en Utrecht was in 2015 het aantal afgegeven bouwvergunningen voor huurwoningen aan bouwers voor de markt en andere particuliere opdrachtgevers respectievelijk 2.290 en 1.456 versus respectievelijk 2.319 en 1.184 voor woningen in de koopwoningenmarkt.²² Een afgegeven bouwvergunning kan voor één of meerdere nieuwbouw- of transformatiewoningen zijn.

Transformaties naar woningen

Woningen ontwikkeld door transformatie van bestaande gebouwen met een oorspronkelijk andere functie worden een steeds groter onderdeel van de woningvoorraad. In de periode 2011 - 2015 zijn bijna 26.000 woningen ontstaan door transformatie van bestaande gebouwen, zoals kantoren, fabriekspanden of winkels. Na Amsterdam vonden de meeste transformaties plaats in Eindhoven.²³ In 2015 kwamen ruim 8.000 woningen op de markt door transformatie van onder andere kantoren of fabrieken. Dat is meer dan 10% van alle woningen die in dat jaar bij de woningvoorraad kwamen.²⁴

De meeste transformaties hebben plaatsgevonden in middelgrote gemeenten (150.000 tot 250.000 inwoners). Van 2012 tot en met 2015 zijn daar 7.000 woningen toegevoegd door het verbouwen van panden met voornamelijk een andere bestemming dan wonen.²⁵

²⁰ Eerste Kamer der Staten-Generaal, Wet maatregelen woningmarkt 2014 II (33.819).

²¹ CBS, persbericht 10 oktober 2016, 26 duizend woningen erbij door transformaties gebouwen.

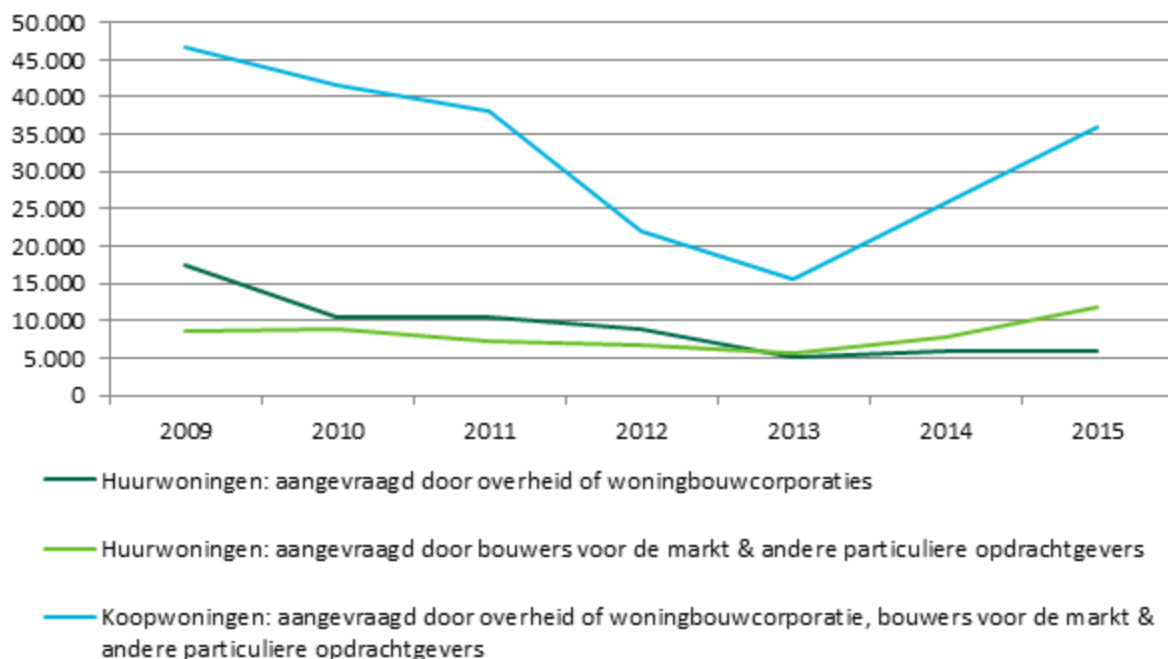
²² CBS (Statline), Bouwvergunningen naar opdrachtgever, 22 februari 2017.

²³ CBS, persbericht 10 oktober 2016, 26 duizend woningen erbij door transformaties gebouwen.

²⁴ CBS, persbericht 10 oktober 2016, 26 duizend woningen erbij door transformaties gebouwen.

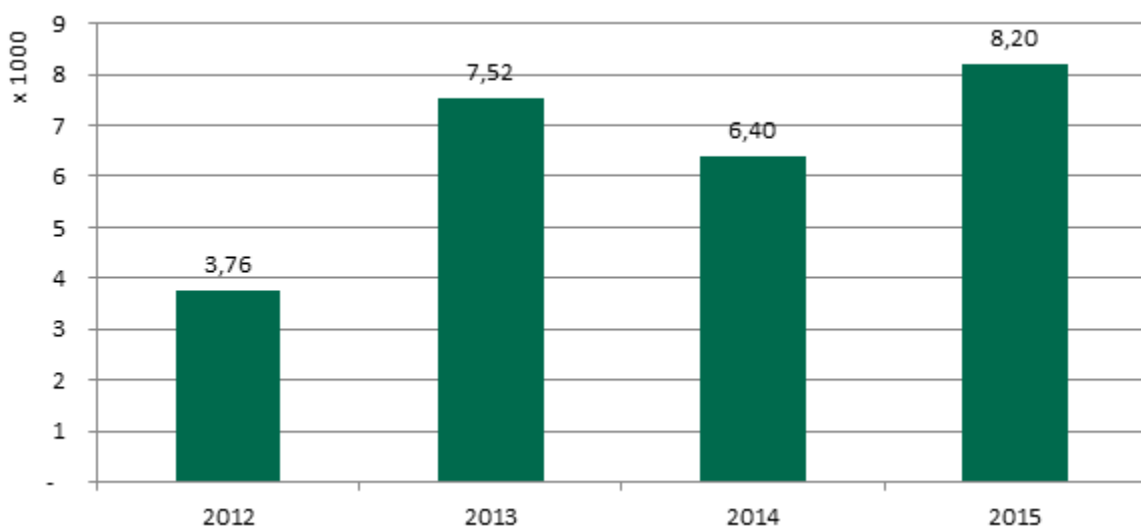
²⁵ CBS, persbericht 10 oktober 2016, 26 duizend woningen erbij door transformaties gebouwen.

Afbeelding 3: Aangevraagde bouwvergunningen Nederland



Bron: CBS (Statline), Bouwvergunningen naar opdrachtgever, 22 februari 2017.

Afbeelding 4: Aantal door transformatie gecreëerde woningen



Bron: CBS, persbericht 10 oktober 2016, 26 duizend woningen erbij door transformaties gebouwen.

5.4 Vraag naar woningen

5.4.1 Demografie in Nederland

Zowel de totale bevolking als het aantal huishoudens in Nederland zullen naar verwachting groeien: in de periode 2016-2040 met respectievelijk 6% en 10,3%.²⁶ Voor de toekomstige ontwikkeling van de woningmarkt betekent dit dat er een aanhoudende kwantitatieve druk op de vraag naar woningen zal blijven bestaan. Vooral het aantal een- en tweepersoonshuishoudens zal naar verwachting sterk toenemen, wat met name een gevolg is van de ouder wordende 'babyboom'-generatie, maar ook het aantal jongeren dat op latere leeftijd gaat samenwonen heeft hier invloed op. Bedroeg het aandeel van 65-plussers op de totale bevolking nog ongeveer 18,2% in 2016, in 2040 zal dit aandeel oplopen naar ongeveer 26,4%.²⁷ Deze

²⁶ CBS, Prognose intervallen van de bevolking; leeftijdsgroep, 2015-2060, 18 december 2014/Prognose intervallen personen in huishoudens, 2016-2060, 29 januari 2016.

²⁷ CBS, CBS, Prognose intervallen van de bevolking; leeftijdsgroep, 2015-2060, 18 december 2014.

vergrijzing speelt vooral in de landelijke regio's. Het aandeel van jongeren in de totale bevolking blijft in de grote steden het grootst doordat onderwijsinstellingen en werkgelegenheid jongeren naar de grote steden trekt.²⁸

De groei van de bevolking is overigens niet gelijkmatig verdeeld over het land. Vooral in de centrale en westelijke delen en grootstedelijke regio's van het land is sprake van bevolkingsaanwas, terwijl in de perifere delen stagnatie of zelfs krimp van de bevolking wordt waargenomen.²⁹ De sterkste groei in inwoners en huishoudens is te vinden in het gebied dat ruwweg loopt vanaf de noordvleugel van de Randstad tot aan de Veluwe (inclusief de regio Arnhem/Nijmegen) en in oostelijke richting en tot aan de Brabantse stedenrij in zuidelijke richting. Als gevolg van deze demografische ontwikkeling in combinatie met een achterblijvende woningbouwproductie is het tekort aan betaalbare en middeldure woningen voor (semi)starters die een nieuw huishouden willen gaan vormen het grootst³⁰.

5.4.2 Woonvoorkeuren

Naast de eerdergenoemde kwantitatieve druk op de Nederlandse woningmarkt is er een kwalitatieve frictie waar te nemen op de woningmarkt. Zo zijn in stedelijke gebieden (betaalbare) eengezins- en meergezinswoningen doorgaans schaars, terwijl in de periferie gebieden de beschikbaarheid van beide type woningen doorgaans ruimer is. Met name de groei van het aantal eenpersoonshuishoudens zal in toenemende mate zorgen voor veranderende woonwensen en stijgende vraag naar kleinere woningen specifiek voor ouderen of jongeren.³¹

Generatie Y (geboren tussen 1980 en 2000) heeft duidelijk haar eigen voorkeuren³². Generatie Y, ook wel Millennials genoemd, wacht doorgaans iets langer met het verlaten van het ouderlijk huis. Debet hieraan zijn vooral de huidige hoge woningprijzen in de grote urbane gebieden. Door de flexibiliserende arbeidsmarkt met doorgaans kortlopende arbeidscontracten maar ook de strengere leenvoorwaarden, verdienen veel Millennials nog niet voldoende om een zelfstandig leven te leiden. Daarnaast blijven Millennials langer thuis wonen om te sparen voor een eventuele aanbetaling van een koopwoning.

Een groot deel van de Millennials huurt waardoor zij vaak het stempel "Generatie huur" opgedrukt krijgen. Voor een deel klopt dit beeld: veel Millennials willen liever niet de verantwoordelijkheden of de beperkingen die verbonden zijn aan woningbezit op zich nemen. Daarbij speelt ook een rol dat het negatieve beeld van huren inmiddels aan het verdwijnen is. Ook is het huren door Generatie Y voor een groot deel het gevolg van de hoge kosten die eigenwoningbezit met zich meebrengt en de beperkte beschikbaarheid van geschikte huisvesting. Uiteindelijk echter wil Generatie Y wel graag een eigen woning bezitten; zij stelt dit dus vooral uit om economische redenen. Voor de Nederlandse woningmarkt betekent dit dat het aantal lange termijn huurders zal toenemen. Millennials hebben overigens een voorkeur voor dynamische binnenstedelijke locaties die zowel werkgelegenheid als culturele voorzieningen bieden. Doordat Millennials op dergelijke (doorgaans duurder) locaties niet een koopwoning kunnen vinden dat past bij hun budget, zullen zij veelal kiezen voor het huren van een kleinschaliger appartement.³³

5.5 Huurprijzen

De gemiddelde groei van de huurprijzen in Nederland is gedurende de periode 2013 - 2016 boven de inflatie geweest.³⁴ De hoofdreden hiervoor was dat sinds 2013 huurverhogingen van sociale huurwoningen gedeeltelijk bepaald werden door de inkomens van de huurders. Vóór 2013 werden huurverhogingen van lopende contracten van sociale huurwoningen jaarlijks vastgesteld door de verantwoordelijke minister. Normaliter baseert de minister de huurverhoging op de inflatie van het voorgaande jaar, echter in 2013 heeft de regering de huurverhoging verbonden aan het huishoudinkomen van bewoners. Dit houdt in dat alle huurders van sociale huurwoningen met een hogere huurverhoging dan inflatie krijgen. De premium op inflatie is echter hoger voor huurders met hogere inkomens. Het doel van dit beleid is om huurders met een hoger inkomen versneld door te laten stromen naar andere woningen om zo betaalbare huisvesting

²⁸ CBS, CBS, Prognose intervallen van de bevolking; leeftijdsgroep, 2015-2060, 18 december 2014.

²⁹ <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bevolkingskrimp/inhoud/krimpgebieden-en-anticipeergebieden>.

³⁰ abf Research, Tussenrapportage bevolking-, huishoudens- en woningbehoefte 2015 – 2050.

³¹ CBRE, Global Major Report - Live Work Play: Millennials Myths and Realities, 14 november 2016.

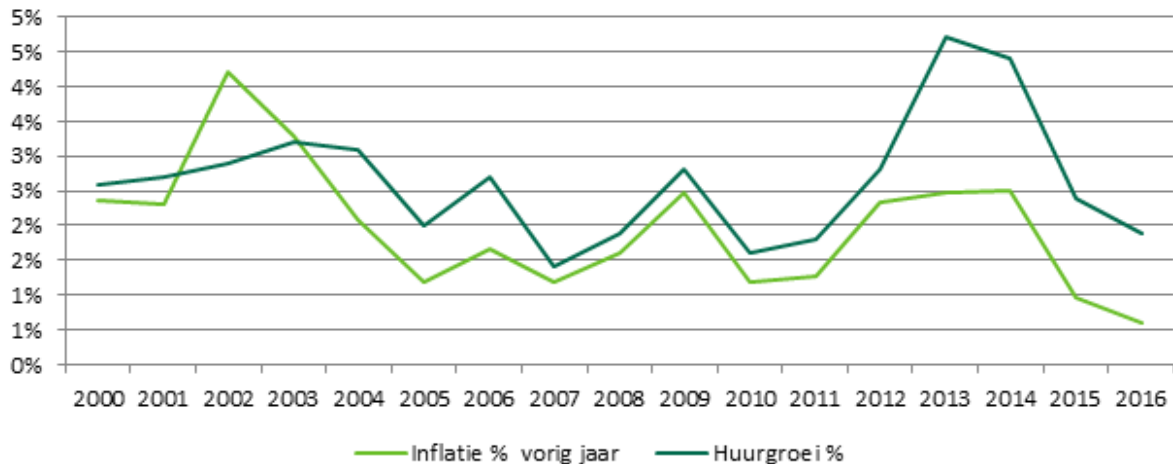
³² CBRE, Global Major Report - Live Work Play: Millennials Myths and Realities, 14 november 2016.

³³ CBRE, Global Major Report - Live Work Play: Millennials Myths and Realities, 14 november 2016.

³⁴ CBS (Statline), Consumentenprijzen; huurverhogingen vanaf 1959, 8 september 2016 en CBS (Statline), Consumentenprijzen; basisjaren vanaf 1969, 9 maart 2017.

voor huurders met lage inkomens beschikbaar te houden.³⁵ Begin 2017 heeft de regering besloten om het ingezette beleid voort te zetten in 2017 en verder. Zo kan vanaf 1 januari 2017 voor huurders met een huishoudinkomen van € 40.349 of meer een huurstijging van 4,3% gelden.³⁶ Huren kunnen echter niet de maximale toelaatbare huur voor sociale huurwoningen van € 710,68 per maand overstijgen. Voor de huisvesting van 'young professionals' betekent dit dat er betaalbare huisvesting beschikbaar blijft, aangezien jongeren gestimuleerd worden om te verhuizen zodra ze meer gaan verdienen.

Afbeelding 5: Inflatie versus huurverhoging

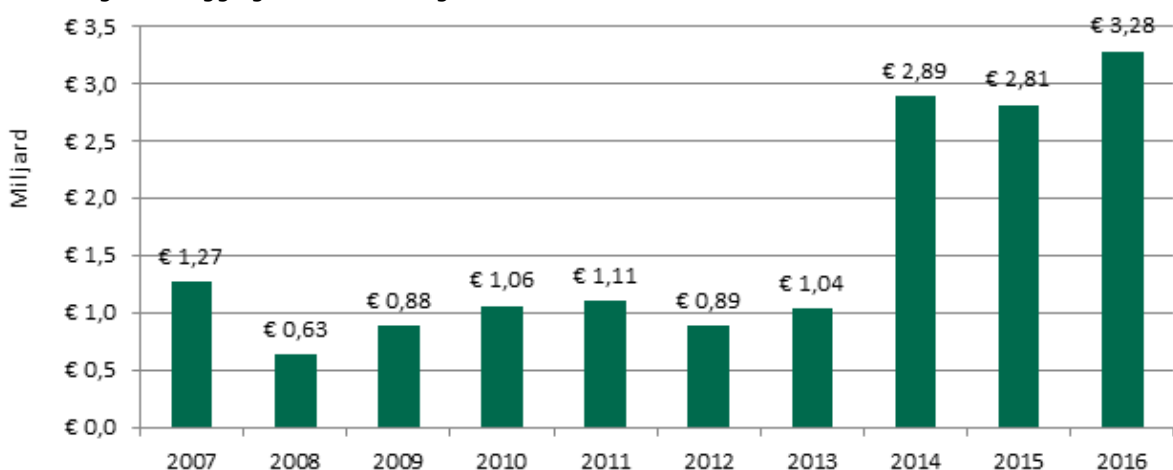


Bron: CBS (Statline), Consumentenprijzen; huurverhogingen vanaf 1959, 8 september 2016 en CBS (Statline), Consumentenprijzen; basisjaren vanaf 1969, 9 maart 2017.

5.6 Beleggingsmarkt

Door de grotere rol van de vrije markt huurwoningen in de gebruikersmarkt, heeft de Nederlandse residentiële beleggingsmarkt zich sterk ontwikkeld in de afgelopen 5 jaar. Van een beleggingsvolume van rond de € 1 miljard per jaar tussen 2009 en 2013 is het volume gestegen naar € 2,9 miljard in 2014, € 2,81 miljard in 2015 en € 3,28 miljard in 2016.³⁷ Het beleggingsvolume werd initieel in 2014 gestuwd door de transactie van twee grote portefeuilles van sociale woningbouwcorporaties (verkopers waren Vestia and WIF). In 2015 en 2016 kwamen de projectontwikkelaars als verkopers steeds nadrukkelijker op de markt. Het totale beleggingsvolume van woningen verkocht door projectontwikkelaars in 2015 en 2016 was € 1,4 en € 1,9 miljard respectievelijk.³⁸

Afbeelding 6: Beleggingsvolume woningmarkt



Bron: CBRE Research: Real Estate Market Outlook, The Netherlands, 17 januari 2017.

³⁵ Kamerbrief over vormgeving en effecten huurbeleid en verhuurderheffing, 28 februari 2013.

³⁶ Circulaire Ministerie van binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 1 januari 2017.

³⁷ CBRE Research: Real Estate Market Outlook, The Netherlands, 17 januari 2017.

³⁸ CBRE Research: Real Estate Market Outlook, The Netherlands, 17 januari 2017.

6. DE OBJECTEN

De te verwerven huurwoningportefeuille bestaat uit de volgende Objecten:

- Het Tomadohuis te Dordrecht;
- De Prins te Rotterdam;
- De Baron te Zoetermeer;
- De Gravin te Arnhem;
- De Graaf te Arnhem.

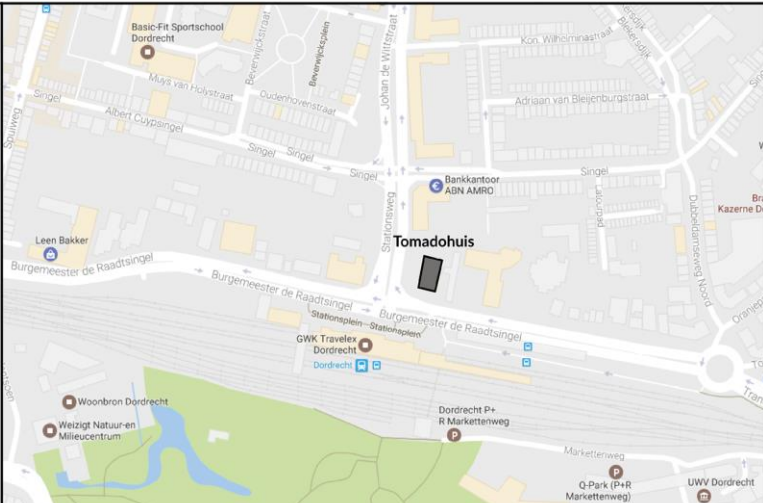
Alle genoemde objecten betreffen voormalige kantoorgebouwen die in 2016 zijn gerenoveerd en getransformeerd tot appartementencomplexen met in totaal 375 appartementen, 2 commerciële ruimten en 403 parkeerplaatsen.

De appartementen zijn volledig verhuurd. Het huurdersbestand bestaat uit voornamelijk starters uit de doelgroep 'young professionals', jongeren tussen de 20 en 30 jaar, die zich richten op goedkope woningen voor één- of tweepersoonshuishoudens in stedelijke milieus. De Objecten zijn alle gelegen op stedelijke locaties nabij winkelveorzieningen en horeca en goed bereikbaar per auto en openbaar vervoer.

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

6.1 Het Tomadohuis te Dordrecht

6.1.1 Objectomschrijving



Tomadohuis Stationsweg / Burgemeester de Raadsingel 3011 JW Dordrecht	
Aantal appartementen	54
Aantal parkeerplaatsen	51
BVO	4.976 m ²
GBO	4.071 m ²
Aantal commerciële units (verhuurd)	2
Gemiddelde huurprijs per maand (per appartement)	€ 786,-
Opgeleverd	Q2 - Q4 2016
Jaarhuur 1 juli 2017	€ 594.423,-
Inwoners	119.000 +

Het Tomadohuis is gelegen aan de Stationsweg/Burgemeester de Raadsingel in Dordrecht en betreft een voormalig kantoorgebouw dat oorspronkelijk in 1962 is ontwikkeld en in 2016 volledig is gerenoveerd en getransformeerd tot een appartementencomplex met 54 appartementen voor starters met als doelgroep 'young professionals' met één- of tweepersoonshuishoudens.

Het complex heeft een groot gedeeld dakterras en er is een eigen parkeerplaats beschikbaar op een afgesloten terrein naast het complex met in totaal 51 parkeerplaatsen. De brutohuurprijzen liggen tussen € 570 en € 810 per maand (prijsspeil per 1 juli 2017) met daarbij twee uitzonderingen met een gemiddelde huurprijs van € 1.313 per maand.

Van de 54 appartementen bevinden zich 15 appartementen in de gereguleerde huursector (met huurprijzen tot € 710,69 per maand, prijspeil 1 juli 2017) en 39 appartementen bevinden zich in de geliberaliseerde huursector (met huurprijzen vanaf € 710,69 per maand, prijspeil 1 juli 2017). Daarnaast kent het Tomadohuis twee commerciële ruimten op de begane grond.

Het complex is op de datum van het Prospectus volledig verhuurd.

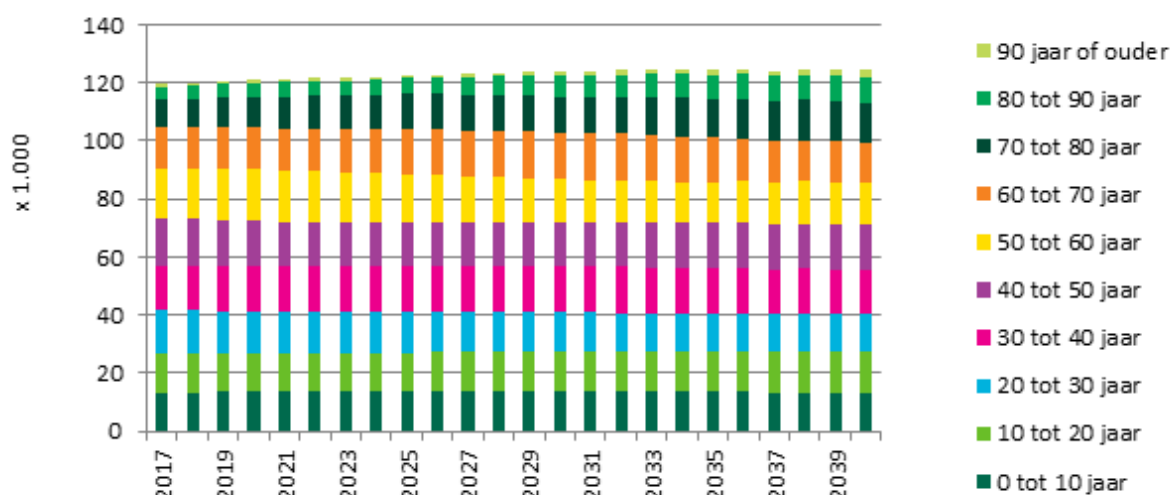
6.1.2 Ligging en omgeving

Het Tomadohuis is centraal gelegen tussen het station en het centrum van Dordrecht. De bereikbaarheid per openbaar vervoer en fiets is uitstekend, maar ook de A16 snelwegoprit is op 5 autominuten afstand gelegen. Het pand ligt aan één van de toegangswegen naar het historische centrum van Dordrecht. Alle voorzieningen in het centrum zoals restaurants, bars en winkels zijn hierdoor op loopafstand te bereiken.

Dordrecht is de centrale stad van de Drechtsteden, gelegen in Zuid-Holland Zuid. De economie van de stad wordt gedomineerd door de havenactiviteiten. Handel en detailhandel is dan ook de sector met de meeste werkgelegenheid in de regionale economie. Ook zakelijke dienstverlening en de sociale en gezondheidssector zijn belangrijk voor de werkgelegenheid in de regio. De verwachting is dat het aantal banen in COROP-gebied Zuidoost-Zuid-Holland in de periode 2017-2030 met 6% zal stijgen, wat hoger is dan de gemiddelde stijging in Nederland van circa 5% in dezelfde periode.³⁹

Dordrecht is een middelgrote stad en heeft 119.600 inwoners in 2017. In de periode 2017 - 2040 zal dit aantal waarschijnlijk toenemen met 4% naar 124.200.⁴⁰ De groei van het aantal huishoudens wordt met 7,7% hoger ingeschat. In 2017 zijn dit er 55.800 en groeit naar 60.100 in 2040.⁴¹ Van deze bevolkingsgroei zal een continue woningvraag uitgaan.

Afbeelding 7: Leeftijdsofbouw en -prognose Dordrecht



Bron: CBS (Statline), Regionale prognose 2017-2040; bevolking intervallen, regio-indeling 2015, 10 februari 2017.

Voor jongeren tot 25 jaar richt de vraag zich vooral op kleine, goedkope woningen in stedelijke milieus. In de huidige voorraad is er voldoende goedkoop aanbod. De woningen staan echter niet altijd in de juiste stedelijke omgeving en komt in onvoldoende mate beschikbaar. De voorkeur van jongeren gaat uit naar het centrum van Dordrecht. De beschikbaarheid van geschikte woningen in dit gebied is te beperkt. Daarom

³⁹ Oxford Economics, NUTS 3 Employment summary, December 2016.

⁴⁰ CBS (Statline), Regionale prognose 2017-2040; bevolking intervallen, regio-indeling 2015, 10 februari 2017.

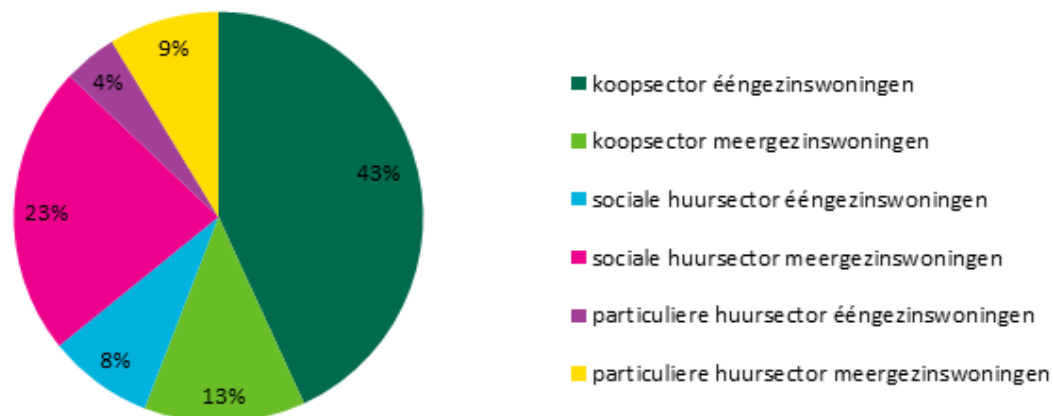
⁴¹ CBS (Statline), Regionale prognose 2017-2040; huishoudens, intervallen, regio-indeling 2015, 12 september 2017.

is het gemeentelijke beleid gericht op beter aanbod voor specifieke doelgroepen: geschikte woonruimte voor mensen in de creatieve sector en voor studenten.⁴² Het Tomadohuis past naar de mening van de Beheerder goed bij deze marktvraag.

6.1.3 Woningmarkt in Dordrecht

Het aantal woningen in Dordrecht lag rond 54.548 in 2015. Het merendeel van deze woningen betrof eengezinswoningen in de koopsector en meergezinswoningen in de sociale huursector.⁴³ Het aandeel vrije-markthuurlwoningen in Dordrecht is met 13% gelijk aan het landelijke gemiddelde. Een klein deel (21%) van de woningen is kleiner dan 70 m²,⁴⁴ terwijl de meeste woningen in Dordrecht tussen 70 en 120 m² groot zijn. De Beheerder is van mening dat dit kansen biedt voor de kleinere woningen.

Afbeelding 8: Woningvoorraad Dordrecht (type woningen)



Bron: Systeem woningvoorraad & monitor nieuwe woningen, 4 januari 2017.

6.1.4 Sterkte-zwakte analyse

Tot de sterke eigenschappen van het Tomadohuis behoren de uitstekende en centrale ligging binnen Dordrecht nabij alle stedelijke voorzieningen en de goede bereikbaarheid per openbaar vervoer. Daarnaast heeft het complex voldoende perkeergelegenheid op eigen terrein en een goede staat van onderhoud, waardoor het geschikt is voor haar doelgroep.

Tot de zwakke eigenschappen behoren de verkeersdrukke tijdens de spitsuren op de aan- en afvoerwegen naar het complex en het feit dat het complex door de gemeente is aangewezen als beschermd stadsgezicht, waardoor veranderingen aan de buitengevel beperkt mogelijk zijn. Ten slotte is het complex niet in separate appartementsrechten gesplitst, waardoor verkoop van individuele appartementen binnen het complex niet mogelijk is. Overigens heeft het Fonds niet de intentie om het complex anders te exploiteren dan door te verhuren.

6.1.5 Koopprijs en taxatie

Het complex Het Tomadohuis wordt op of omstreeks de datum van start van het Fonds, naar verwachting op 20 juli 2017, aan het Fonds geleverd. De verkoper is Certitudo Property IX BV, gevestigd te Den Bosch.

Het aan dit complex toe te rekenen deel van de koopprijs van de portefeuille waarvan het complex deel uit maakt, bedraagt € 9.640.252 (kosten koper) en ligt daarmee onder de getaxeerde waarde met peildatum 1 februari 2017 ad € 9.770.000 (kosten koper). Een samenvatting van de taxatierapporten is opgenomen in bijlage III bij het Prospectus.

⁴² Drechtsteden: Spetterend wonen in de Drechtsteden 2: Woonvisie 2010-2020 Drechtsteden, december 2009.

⁴³ Systeem woningvoorraad & monitor nieuwe woningen, 4 januari 2017.

⁴⁴ Systeem woningvoorraad & monitor nieuwe woningen, 4 januari 2017.

6.2 De Prins te Rotterdam

6.2.1 Objectomschrijving



Het appartementencomplex De Prins is gelegen aan de Prinsenlaan in Rotterdam en ligt in de wijk Prinzenland in deelgebied Het Lage Land. Het betreft een voormalig kantoorgebouw dat oorspronkelijk in 1982 is ontwikkeld en in 2016 volledig is gerenoveerd en getransformeerd tot een appartementencomplex met 75 appartementen voor starters met als doelgroep 'young professionals' met één- of tweepersoonshuishoudens.

Het complex heeft een eigen parkeerterrein met 85 parkeerplaatsen en heeft een gedeeld gemeubileerd dakterras. Op de grond rustte een door de gemeente Rotterdam uitgegeven erfpachtsrecht. In 2015 is de grond onder het Object door de ontwikkelaar verworven van de Gemeente Rotterdam waardoor van erfpacht sindsdien geen sprake meer is.

De brutohuurprijzen liggen tussen € 648 en € 780 per maand (prijsspeil per 1 juli 2017). Van de 75 appartementen bevinden zich 72 appartementen in de gereguleerde huursector (met huurprijzen tot € 710,69 per maand, prijspeil 1 juli 2017) en drie appartementen bevinden zich in de geliberaliseerde huursector (met huurprijzen vanaf € 710,69 per maand (prijsspeil 1 juli 2017)).

De appartementen zijn op de datum van het Propsectus volledig verhuurd.

6.2.2 Ligging en omgeving

De locatie van De Prins is zowel dichtbij het Kralingse Bos als het centrum van Rotterdam gesitueerd. Daarnaast ligt het winkelcentrum Lage Land om de hoek, net zoals metrostation Prinsenlaan. Op minder dan vijf minuten fietsen ligt het winkelcentrum Alexandrium met een groter winkelaanbod dan Lage Land en verschillende restaurants, bars en winkels. Ook de Woudestein campus van de Erasmus Universiteit, Hogeschool Rotterdam en de ROC's Zadkine en Albeda college liggen op fietsafstand van De Prins. Verder is de locatie zeer goed over de weg bereikbaar. Oprit naar de snelwegen A16 en A20 liggen op 5 autominuten afstand.

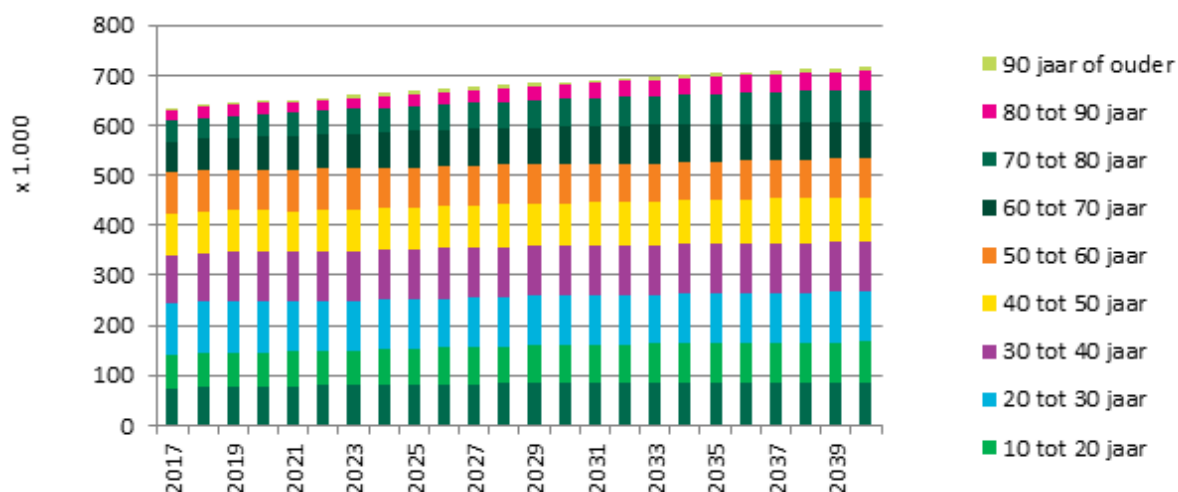
De aanwezigheid van de haven drukt een stempel op de lokale economie in Rotterdam die wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van de industrie, handel en transport. Naast de meer traditionele (haven-gerelateerde) werkgelegenheid trekken enkele vooraanstaande multinationals (Unilever, Nationale Nederlanden), hoge scholen en de Erasmus Universiteit jongeren naar de stad.

Rotterdam heeft momenteel zich tot doel gesteld om een solide kenniseconomie en een (grotere) creatieve sector op te bouwen naast haar traditionele industrie. Ook moeten nieuwe duurzaamheidsdoelstellingen de Rotterdamse haven veranderen in een duurzame en slimme haven.

Om meer werknemers en bedrijven binnen al deze domeinen aan te trekken probeert Rotterdam de stad ook aantrekkelijker te maken via opwaardering van bepaalde buurten en 'gentrification'.⁴⁵ Dit zal naar verwachting resulteren in aanzienlijke banengroei. Naar verwachting zal het aantal banen in COROP-gebied Groot-Rijnmond in de periode 2017-2030 toenemen met circa 7,5%, wat hoger is dan het landelijke percentage van 5%.⁴⁶

Het aantal inwoners van Rotterdam ligt in 2017 rond 634.500.⁴⁷ Volgens de huidige prognose zal de bevolking in de periode 2017-2040 groeien met circa 13%. Het aantal huishoudens zal toenemen met circa 9,7%. Dit percentage is hoger dan het landelijke cijfer van 9,2%. De groei van het aantal eenpersoons-huishoudens is 9,4%. Een belangrijk deel hiervan bestaat uit jongeren van 30 jaar en jonger aangezien deze bevolkingsgroep groeit van 244.500 in 2017 naar 266.900 mensen in 2040, ofwel 9,2%.⁴⁸

Afbeelding 9: Leeftijdsofbouw en prognose Rotterdam



Bron: CBS (Statline), Regionale prognose 2017-2040; bevolking intervallen, regio-indeling 2015, 10 februari 2017.

Rotterdam blijft vergeleken met de rest van Nederland een 'jonge' stad. Bijna een kwart van de inwoners is anno 2015 tussen de 20 en 35 jaar, dat is 6% boven het huidig landelijk gemiddelde. Terwijl het aandeel jongeren in met name landelijke gebieden van Nederland afneemt, blijft het aandeel jongeren in Rotterdam juist licht groeien.⁴⁹

Die blijvend grote groep jongeren is mede het gevolg van aantrekkende werking door het hoger onderwijs. Het aantal studenten in Rotterdam is de afgelopen jaren met enkele duizenden toegenomen tot bijna 55.000. Daarvan studeren er 20.000 aan de Erasmus Universiteit en een kleine 35.000 volgen een HBO-opleiding.⁵⁰

⁴⁵ CBRE, Rotterdam The Property Perspective, Juni 2016.

⁴⁶ Oxford Economics, NUTS 3 Employment summary, December 2016.

⁴⁷ CBS (Statline), Regionale prognose 2017-2040; bevolking intervallen, regio-indeling 2015, 10 februari 2017.

⁴⁸ CBS (Statline), Regionale prognose 2017-2040; bevolking intervallen, regio-indeling 2015, 10 februari 2017.

⁴⁹ CBS (Statline), Regionale prognose 2017-2040; bevolking intervallen, regio-indeling 2015, 10 februari 2017 en Gemeente Rotterdam: Woonvisie Rotterdam: koers naar 2030, agenda tot 2020, 1 maart 2016.

⁵⁰ Gemeente Rotterdam: Woonvisie Rotterdam: koers naar 2030, agenda tot 2020, 1 maart 2016.

Inzet door de Erasmus Universiteit op versterking van het internationale profiel, werpt zijn vruchten af. Inmiddels komt 13% van de studenten uit het buitenland. Het toenemend aantal studenten heeft een stuwend effect op het aantal 'young professionals' dat in de stad een woonruimte zoekt.

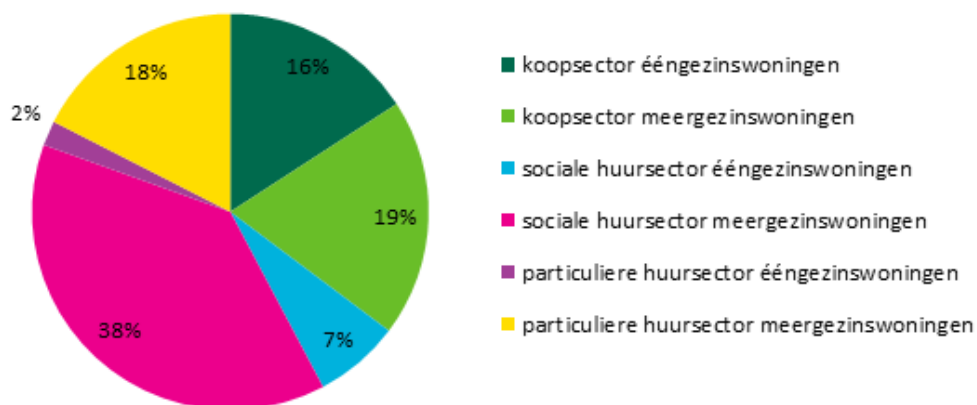
De meeste 'young professionals' hebben een voorkeur voor een grootstedelijk woonmilieu. Op basis van onderzoek ten behoeve van de gemeentelijke woonvisie, is er een tekort van 15.000 woningen in dit milieu geïdentificeerd.⁵¹

6.2.3 Woningmarkt in Rotterdam

Het aantal woningen in Rotterdam was 311.324 in 2015. Het overgrote deel van deze woningen betrof meergezinswoningen in de sociale huursector. Het aandeel van meergezinswoningen in de koopsector, meergezinswoningen in de particuliere huursector en eengezinswoningen in de koopsector ontloopt elkaar niet veel.

Al met al komt het percentage van woningen kleiner dan 70 m² in Rotterdam uit op circa 27,8%, wat kleiner is dan het aandeel kleine woningen in Amsterdam en Den Haag.⁵²

Afbeelding 10: Woningvoorraad Rotterdam (type woningen)



Bron: Systeem woningvoorraad & monitor nieuwe woningen, 4 januari 2017.

6.2.4 Sterkte-zwakte analyse

Tot de sterke eigenschappen van De Prins behoren de goede bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer en de goede ligging nabij stedelijke voorzieningen en groenvoorzieningen. Daarnaast heeft het complex voldoende perkeergelegenheid op eigen terrein en een goede staat van onderhoud, waardoor het geschikt is voor haar doelgroep.

Het complex is niet in separate appartementsrechten gesplitst waardoor verkoop van individuele appartementen binnen het complex niet mogelijk is. Overigens heeft het Fonds niet de intentie om het complex anders te exploiteren dan door te verhuren.

6.2.5 Koopprijs en taxatie

Het complex De Prins wordt op of omstreeks de datum van start van het Fonds, naar verwachting op 20 juli 2017, aan het Fonds geleverd. De verkoper is Certitudo Property X BV, gevestigd te Den Bosch.

Het aan dit complex toe te rekenen deel van de koopprijs van de portefeuille waarvan het complex deel van uit maakt, bedraagt € 10.330.955 (kosten koper) en ligt daarmee onder de getaxeerde waarde met peildatum 1 februari 2017 ad € 10.470.000 (kosten koper). Bij de taxatie is rekening gehouden met erfpacht, welke tot 2033 was afgekocht, en de toekomstige afkoopwaarde in 2033. De erfpachtsituatie is echter niet meer van toepassing doordat inmiddels sprake is van de volledige eigendom van de grond en het Fonds dan ook de volledige eigendom van de grond met opstallen verwerft. De taxateur schat de positieve invloed op marktwaarde k.k. van dit herziene uitgangspunt op circa € 775.000. Een samenvatting van de taxatierapporten is opgenomen in bijlage III bij het Prospectus.

⁵¹ Gemeente Rotterdam: Woonvisie Rotterdam: koers naar 2030, agenda tot 2020, 1 maart 2016.

⁵² Systeem woningvoorraad & monitor nieuwe woningen, 4 januari 2017.

6.3 De Baron te Zoetermeer

6.3.1 Objectomschrijving



Het appartementencomplex De Baron in Zoetermeer is gelegen aan Bredewater in Zoetermeer en betreft een voormalig kantoorgebouw dat oorspronkelijk in 1978 is ontwikkeld en in 2016 volledig is gerenoveerd en getransformeerd tot een appartementencomplex met 75 appartementen voor starters met als doelgroep 'young professionals' met één- of tweepersoonshuishoudens.

Het complex heeft een eigen parkeerterrein met 96 parkeerplaatsen en heeft een gedeeld gemeubileerd dakterras.

De brutohuurprijzen liggen tussen € 588 en € 731 per maand (prijsspeil per 1 juli 2017). Van de 75 appartementen bevinden zich 71 appartementen in de gereguleerde huursector (met huurprijzen tot € 710,69 per maand, prijspeil 1 juli 2017) en 4 appartementen bevinden zich in de geliberaliseerde huursector (met huurprijzen vanaf € 710,69 per maand, prijspeil 1 juli 2017).

De appartementen zijn op de datum van het Prospectus volledig verhuurd.

6.3.2 Ligging en omgeving

De Baron ligt op 6-7 minuten fietsen van het Station Zoetermeer en het centrum van Zoetermeer met een divers aanbod van winkels en andere voorzieningen als restaurants en bars. Verder ligt het winkelcentrum Meerzicht op loopafstand. Ten noorden van De Baron ligt het Westerpark voor recreatieve doeleinden als wandelen, fietsen en hardlopen. Naast dat De Baron goed bereikbaar is met het openbaar vervoer, is de A12 binnen een aantal minuten te bereiken met de auto.

Gemeente Zoetermeer werd in 1962 aangewezen als groeikern. In termen van bevolkingsomvang is de stad inmiddels uitgegroeid tot de derde grote gemeente in de provincie Zuid-Holland. De meeste banen worden gegenereerd in de sectoren groothandel, detailhandel & reparatie (20,3%), de publieke sector (10,3%), de zorgsector (10,1%) en de sector zakelijke dienstverlening (9,7%). Ook worden er relatief veel

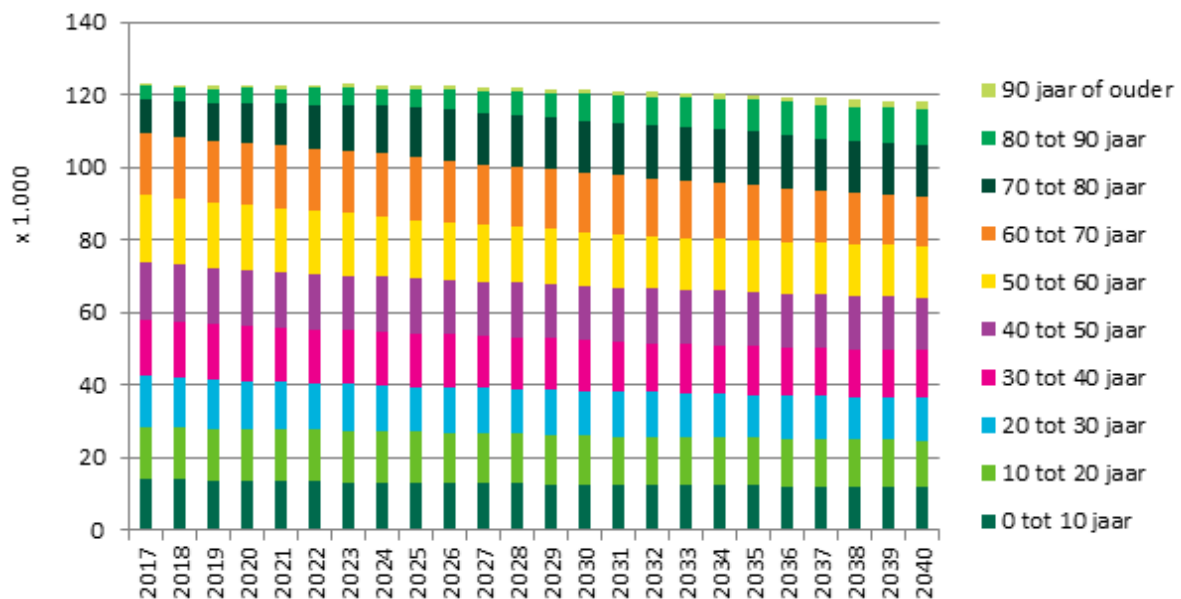
banen gegenereerd in de informatie & communicatie sector (8,4%).⁵³ In de periode 2005-2015 zag Zoetermeer, ondanks de crisis, zowel het aantal bedrijven als het aantal banen toenemen met respectievelijk 58% en 5,7%.⁵⁴ Naar verwachting zal het aantal banen in COROP-gebied Agglomeratie 's-Gravenhage (waar Zoetermeer onderdeel van uitmaakt) in de periode 2017-2030 groeien met een kleine 5%, wat overeenkomt met het landelijke percentage.⁵⁵

Het aantal inwoners van Zoetermeer ligt in 2017 rond 123.200.⁵⁶ Volgens de huidige prognose zal de bevolking in de periode 2017-2040 afnemen met circa 4%. De hoofdreden hiervoor is dat er minder mensen naar Zoetermeer zullen verhuizen. Het aantal huishoudens zal naar verwachting nog wel toenemen met circa 1,3%. De groei van het aantal huishoudens in Zoetermeer vindt voornamelijk plaats bij de eenpersoonshuishoudens, waardoor de vraag naar kleinere woningen zal toenemen.⁵⁷

Terwijl volgens de CBS prognose het aantal jongeren in de toekomst zal dalen, blijkt uit onderzoek dat er wel degelijk een grote groep jongeren is die het liefst in de stad wil blijven wonen. De grote belangstelling onder jongeren voor de nieuwe jongerenwoningen aan de Akeleituin in Seghwaert onderstreept dat maar al te zeer. Conform de gemeente meldden zich maar liefst ruim 350 jongeren aan bij de oplevering (begin 2014) voor dit complex van 40 woningen.

Ook het aantal jongeren dat van buiten de stad op zoek is naar studentenhuisvesting neemt toe. Deze jongeren willen in Zoetermeer wonen, omdat zij een studie volgen aan de Dutch Innovation Factory (DIF). De verwachting is dat met het verder professionaliseren en uitbreiden van de Dutch Innovation Factory de behoefte aan huisvesting onder hen nog verder zal toenemen tot enkele honderden. Tot slot is er een groep Zoetermeerse jongeren die weliswaar elders studeert, maar graag in Zoetermeer in studentenhuisvesting wil wonen.⁵⁸

Afbeelding 11: Leeftijdsopbouw en prognose Zoetermeer



Bron: CBS (Statline), Regionale prognose 2017-2040; bevolking intervallen, regio-indeling 2015, 10 februari 2017.

6.3.3 Woningmarkt in Zoetermeer

In 2015 bedroeg het aantal woningen in Zoetermeer 55.050. Het overgrote deel van deze woningen (circa 39%) betrof eengezinswoningen in de koopsector. De op-één-na grootste categorie (circa 24%) vormen

⁵³ Gemeente Zoetermeer, Analyse Bedrijven en Banen 2015, Maart 2015.

⁵⁴ Gemeente Zoetermeer, Economie en Werk Zoetermeer 2016.

⁵⁵ Oxford Economics, NUTS 3 Employment summary, December 2016.

⁵⁶ CBS (Statline), Regionale prognose 2017-2040; bevolking intervallen, regio-indeling 2015, 10 februari 2017.

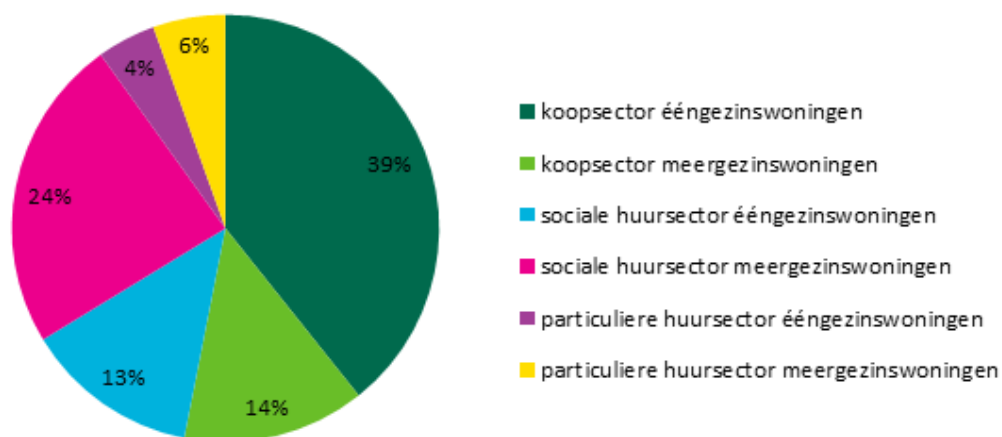
⁵⁷ CBS (Statline), Regionale prognose 2017-2040; huishoudens, intervallen, regio-indeling 2015, 12 september 2016.

⁵⁸ Gemeente Zoetermeer: Woonvisie Zoetermeer. Samen aan de slag op de nieuwe woningmarkt, 12 mei 2015.

de meergezinswoningen in de sociale huursector. Ondervertegenwoordigd zijn woningen in de particuliere huursector.⁵⁹

In Zoetermeer zijn de woningen relatief groot. 67,3% van de woningen is groter dan 90 m². Daarmee heeft Zoetermeer een relatief beperkt aandeel woningen kleiner dan 50 m² (circa 15%).⁶⁰ Zoetermeer streeft naar verbetering van de woningvoorraad.⁶¹ De huidige woningvoorraad is vooral afgestemd op (modale) gezinnen met kinderen en te weinig op jongeren en ouderen. Daarnaast zijn verschillende wijken (en woningen) toe aan renovatie/revitalisatie. In de periode 2014 - 2024 is een nieuwbouwprogramma vastgesteld van netto 3.000 woningen, waarvan circa 1.000 woningen in Oosterheem en zo'n 2.000 op binnenstedelijke locaties in de stad. Voor jongeren omvatten de plannen onder meer transformatie van kantoren.

Afbeelding 12: Woningvoorraad Zoetermeer (type woningen)



Bron: Systeem woningvoorraad & monitor nieuwe woningen, 4 januari 2017.

6.3.4 Sterkte-zwakte analyse

Tot de sterke eigenschappen van De Baron behoren de goede bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer. Daarnaast heeft het complex voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en een goede staat van onderhoud, waardoor het geschikt is voor haar doelgroep.

De façade van het gebouw heeft ondanks de transformatie meer een kantoorgebouwaanzicht dan een woningcomplexaanzicht. Dit is overigens bij kantoortransformaties in hetzij hotels, hetzij woningen, vaker te zien. Het heeft geen invloed gehad op de goede verhuurbaarheid van de woningen aan de doelgroep. Daarnaast is het complex niet in separate appartementsrechten gesplitst waardoor verkoop van individuele appartementen binnen het complex niet mogelijk is. Overigens heeft het Fonds niet de intentie om het complex anders te exploiteren dan door te verhuren.

6.3.5 Koopprijs en taxatie

Het complex De Baron wordt op of omstreeks de datum van start van het Fonds, naar verwachting op 20 juli 2017, aan het Fonds geleverd. De verkoper is Certitudo Property XIV BV, gevestigd te Den Bosch.

Het aan het Object De Baron toe te rekenen deel van de koopprijs van de portefeuille waarvan De Baron deel uit maakt, bedraagt € 9.674.787 (kosten koper) en ligt daarmee onder de getaxeerde waarde met peildatum 1 februari 2017 ad € 9.805.000 (kosten koper). Een samenvatting van de taxatierapporten is opgenomen in bijlage III bij het Prospectus.

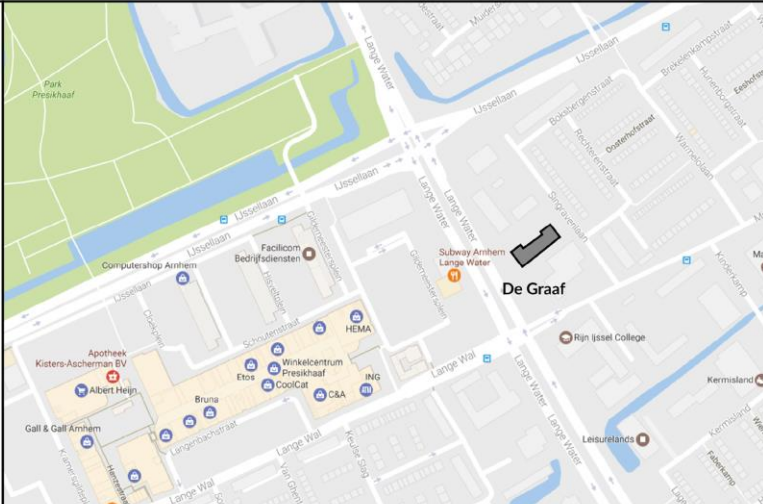
⁵⁹ Systeem woningvoorraad & monitor nieuwe woningen, 4 januari 2017.

⁶⁰ Systeem woningvoorraad & monitor nieuwe woningen, 4 januari 2017.

⁶¹ Gemeente Zoetermeer, Woonvisie Zoetermeer: samen aan de slag op de nieuwe woningmarkt, 12 mei 2015.

6.4 De Graaf en de Gravin te Arnhem

6.4.1 Objectomschrijving De Graaf



De Graaf Singravenlaan / Lange Water 6825 BA Arnhem	
Aantal appartementen	72
Aantal parkeerplaatsen	72
BVO	2.824 m²
GBO	2.368 m²
Gemiddelde huurprijs per maand	€ 447,-
Opgeleverd	Q1 - Q2 2016
Jaarhuur 1 juli 2017	€ 386.306,-
Inwoners	154.000 +

Het appartementencomplex De Graaf in Arnhem is gelegen aan de Singravenlaan/Lange Water en betreft een voormalig kantoorgebouw dat oorspronkelijk in 1989 is ontwikkeld en in 2016 volledig is gerenoveerd en getransformeerd tot een appartementencomplex met 72 studio's voor starters met als doelgroep 'young professionals' met één- of tweepersoonshuishoudens.

Het complex heeft een eigen parkeerterrein met 72 parkeerplaatsen.

De brutohuurprijzen liggen tussen € 382 en € 554 per maand (prijspeil per 1 juli 2017). Alle appartementen bevinden zich in de gereguleerde huursector (met huurprijzen tot € 710,69 per maand, prijspeil 1 juli 2017).

De appartementen zijn op de datum van het Prospectus volledig verhuurd.

6.4.2 Koopprijs en taxatie

Het complex De Graaf wordt op of omstreeks de datum van start van het Fonds, naar verwachting op 20 juli 2017, aan het Fonds geleverd. De verkoper is Certitudo Property XII BV, gevestigd te Den Bosch.

Het aan dit complex toe te rekenen deel van de koopprijs van de portefeuille waarvan het complex deel uit maakt, bedraagt € 5.861.115 (kosten koper) en ligt daarmee onder de getaxeerde waarde met peildatum 1 februari 2017 ad € 5.940.000 (kosten koper). Een samenvatting van de taxatierapporten is opgenomen in bijlage III bij het Prospectus.

6.4.3 De Gravin te Arnhem



Het appartementencomplex De Gravin in Arnhem is gelegen aan de IJssellaan en betreft een voormalig kantoorgebouw oorspronkelijk in 1979 is ontwikkeld en in 2016 volledig is gerenoveerd en getransformeerd tot een appartementencomplex met 99 appartementen voor starters met als doelgroep 'young professionals' met één- of tweepersoonshuishoudens.

Het complex heeft een eigen parkeerterrein met 99 parkeerplaatsen, waarvan er 41 overdekt zijn.

Van de 99 appartementen bevinden zich 85 appartementen in de gereguleerde huursector (met huurprijzen tot € 710,69 per maand, prijspeil 1 juli 2017) en 14 appartementen bevinden zich in de geliberaliseerde huursector (met huurprijzen vanaf € 710,69 per maand, prijspeil 1 juli 2017). De brutohuurprijzen liggen tussen € 513 en € 890 per maand (prijspeil per 1 juli 2017).

De appartementen zijn op de datum van het Prospectus volledig verhuurd.

6.4.4 Koopprijs en taxatie

Het complex De Gravin wordt op of omstreeks de datum van start van het Fonds, naar verwachting op 20 juli 2017, aan het Fonds geleverd. De verkoper is Certitudo Property XII BV, gevestigd te Den Bosch.

Het aan dit complex toe te rekenen deel van de koopprijs van de portefeuille waarvan het complex deel uit maakt, bedraagt € 12.861.891 (kosten koper) en ligt daarmee onder de getaxeerde waarde met peil-datum 1 februari 2017 ad € 13.035.000 (kosten koper). Een samenvatting van de taxatierapporten is opgenomen in bijlage III bij het Prospectus.

6.4.5 Ligging en omgeving

De appartementencomplexen De Graaf en De Gravin zijn gelegen langs de Lange Water en de IJssellaan, met op loopafstand het overdekte winkelcentrum Presikhaaf dat momenteel volledig wordt vernieuwd en ruim 110 winkels omvat. Beide complexen liggen omringd door grasvelden met vijvers die behoren tot het park Presikhaaf. De Hogeschool Arnhem Nijmegen ligt op loopafstand. Verder is het centrum van Arnhem 10 fietsminuten verwijderd van de locatie van beide panden. De bereikbaarheid per openbaar vervoer is ook goed. De bushalte en het treinstation Arnhem Presikhaaf liggen op loopafstand van de complexen. De

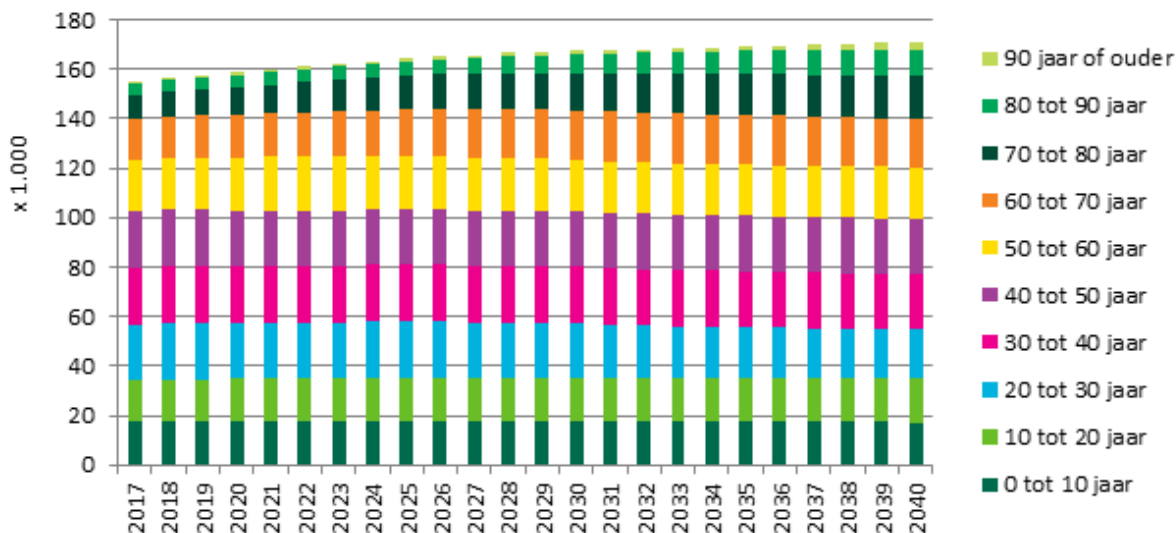
Graaf en Gravin zijn ook goed te bereiken per auto, via de N325 en de A12. Er is voldoende parkeergelegenheid rondom de complexen.

Arnhem is de hoofdstad van de provincie Gelderland. Als zodanig vervult de stad een functie van bestuurscentrum. Wat werkgelegenheid betreft vervult Arnhem een regionale rol. De belangrijkste economische sectoren van Arnhem zijn de zakelijke dienstverlening en de zorgsector. Kleinere maar niettemin noemenswaardige sectoren zijn de energie & milieutechnologiesector, toerisme & recreatie en de creatieve sector. Naar verwachting zal het aantal banen in COROP-gebied Arnhem-Nijmegen in de periode 2017-2030 toenemen met ruim 3%.⁶²

Het aantal inwoners van Arnhem ligt in 2017 op 154.800⁶³. Volgens de huidige prognose zal de bevolking in de periode 2017 - 2040 toenemen met ongeveer circa 10%. Door de groeiende individualisatie zal het aantal huishoudens in Arnhem naar verwachting toenemen, met 12,2%. Daarmee groeit het aantal huishoudens in Arnhem sterker dan het landelijk gemiddelde van 9,2%.

De groei van het aantal eenpersoonshuishoudens zal 13,6% zijn, ruim twee keer zo hoog als het landelijk gemiddelde van 6,3%. Van deze groep zal een aanzienlijke vraag naar kleine woningen uitgaan.⁶⁴

Afbeelding 13: Leeftijdsopbouw en prognose Arnhem



Bron: CBS (Statline), Regionale prognose 2017-2040; bevolking intervallen, regio-indeling 2015, 10 februari 2017.

6.4.6 De woningmarkt in Arnhem

Het aantal woningen in Arnhem lag in 2015 op een niveau van 71.962. Het overgrote deel van deze woningen (31%) betrof eenpersoonswoningen in de koopsector. De op een na grootste categorie (21%) vormen de meergezinswoningen in de sociale huursector. Ondervetegenwoordigd zijn woningen in de particuliere huursector.⁶⁵

In de vastgestelde woonprincipes (de woonvisie van de gemeente Arnhem) stelt de gemeente Arnhem vast dat starters moeilijk aan een woning kunnen komen. De gemeente streeft er dan ook naar om het aanbod aan starterswoningen te vergroten. Met name het gebied tussen centrum en Presikhaaf identificeert de gemeente kansen voor jongerenhuisvesting vanwege de nabijheid van het centrum en de onderwijsinstellingen.⁶⁶

⁶² Gemeente Arnhem, Economische Koers Arnhem.

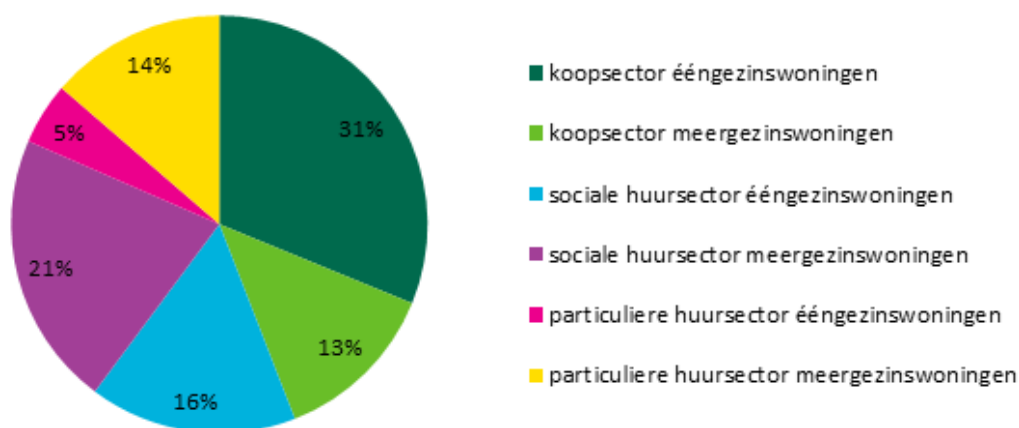
⁶³ CBS (Statline), Regionale prognose 2017-2040; bevolking intervallen, regio-indeling 2015, 10 februari 2017.

⁶⁴ CBS (Statline), Regionale prognose 2017-2040; huishoudens, intervallen, regio-indeling 2015, 12 september 2017.

⁶⁵ Systeem woningvoorraad & monitor nieuwe woningen, 4 januari 2017.

⁶⁶ De Gemeente Arnhem, De Arnhemse woonprincipes 2025, 13 oktober 2015.

Afbeelding 14: Woningvoorraad Arnhem (type woningen)



Bron: Systeem woningvoorraad & monitor nieuwe woningen, 4 januari 2017.

6.4.7 Sterkte-zwakke analyse

Tot de sterke eigenschappen van De Graaf en De Gravin behoren de goede bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer en de ligging in de directe nabijheid van het winkelcentrum Presikhaaf dat thans volledig wordt vernieuwd en ruim 110 winkels omvat. Daarnaast hebben beide complexen voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en een goede staat van onderhoud, waardoor zij geschikt zijn voor hun doelgroep.

De komende jaren (tot 2019) zullen in de nabijheid van deze complexen een aantal vergelijkbare appartementencomplexen worden opgeleverd, hetgeen tot concurrentie zou kunnen leiden. Daarnaast zijn de beide complexen niet in separate appartementsrechten gesplitst waardoor verkoop van individuele appartementen binnen de complexen niet mogelijk is. Overigens heeft het Fonds niet de intentie om de complexen anders te exploiteren dan door te verhuren.

6.5 Koopprijs en taxatie gehele woningportefeuille

De Objecten worden op of omstreeks de datum van start van het Fonds, naar verwachting op 20 juli 2017, aan het Fonds geleverd. De verkopers zijn Certitudo Property IX BV, Certitudo Property X BV, Certitudo Property XII BV en Certitudo Property XIV BV, alle gevestigd te Den Bosch.

De koopprijs voor de Objecten bedraagt € 48.369.000 (kosten koper) en ligt daarmee onder de getaxeerde waarde met peildatum 1 februari 2017 ad € 49.020.000 (kosten koper).⁶⁷ Een samenvatting van de taxatierapporten is opgenomen in bijlage III bij het Prospectus.

6.6 Huur

De Objecten zijn op het moment van aangaan van het Fonds naar verwachting 100% verhuurd. De 375 appartementen plus parkeerplaatsen en twee commerciële units vertegenwoordigen een huurstroom van € 2.998.690 op jaarbasis (prijspeil 20 juli 2017). Indien op het moment van levering toch een appartement in verband met mutatie leeg staat garanderen de verkopers de huur ervan tot aan het moment van wederverhuur voor maximaal 1 jaar. De kredietwaardigheid of financiële positie van de verkopers is niet getoetst.

6.7 Onderhoud

Gedurende een periode van 10 jaren is het onderhoud van de Objecten tegen een vast bedrag per jaar (zijnde € 718 per appartement inclusief BTW) afgekocht. Certitudo Asset Management II BV – die aan verkopers is gelieerd – treedt na oprichting van het Fonds op als externe beheerder en neemt het risico van dagelijks, planmatig en mutatie onderhoud op zich. De externe beheerder (property manager) heeft langjarige ervaring in het ontwikkelen en beheren (inclusief een eigen onderhoudsafdeling) van woningen in Nederland. Voor rekening van het Fonds komen enkel de zakelijke lasten (OZB, rioolheffing, waterschapslasten, eventuele verhuurderheffing en verzekering).

⁶⁷ Deze getaxeerde waarde is exclusief het positieve effect dat de volledige eigendom van de grond in Rotterdam (De Prins) heeft en dat door de taxateur wordt geschat op circa € 775.000. Zie ook hoofdstuk 6.2.5.

6.8 Property management (vastgoedbeheer)

Er is een tienjarige overeenkomst voor het vastgoedbeheer gesloten met Certitudo Asset Management II BV, een aan verkopers gelieerde vennootschap. Met ingang van de dag waarop het Fonds wordt aangegaan zal Certitudo Asset Management II BV voor een periode van 10 jaar voor het Fonds optreden als property manager. Voor een vergoeding van 5,4% (inclusief BTW) van de huurstroom verzorgt zij het administratief, commercieel (wederverhuur bij mutatie) en technisch beheer van de Objecten. De property manager heeft langjarige ervaring in het ontwikkelen, verhuren en beheren (inclusief een eigen onderhoudsafdeling) van woningen in Nederland. Ten behoeve van de verhuuractiviteiten heeft hij een eigen platform ontwikkeld onder de naam iResidence. Zie: www.i-residence.com.⁶⁸

⁶⁸ De inhoud van deze website maakt geen onderdeel uit van het Prospectus.

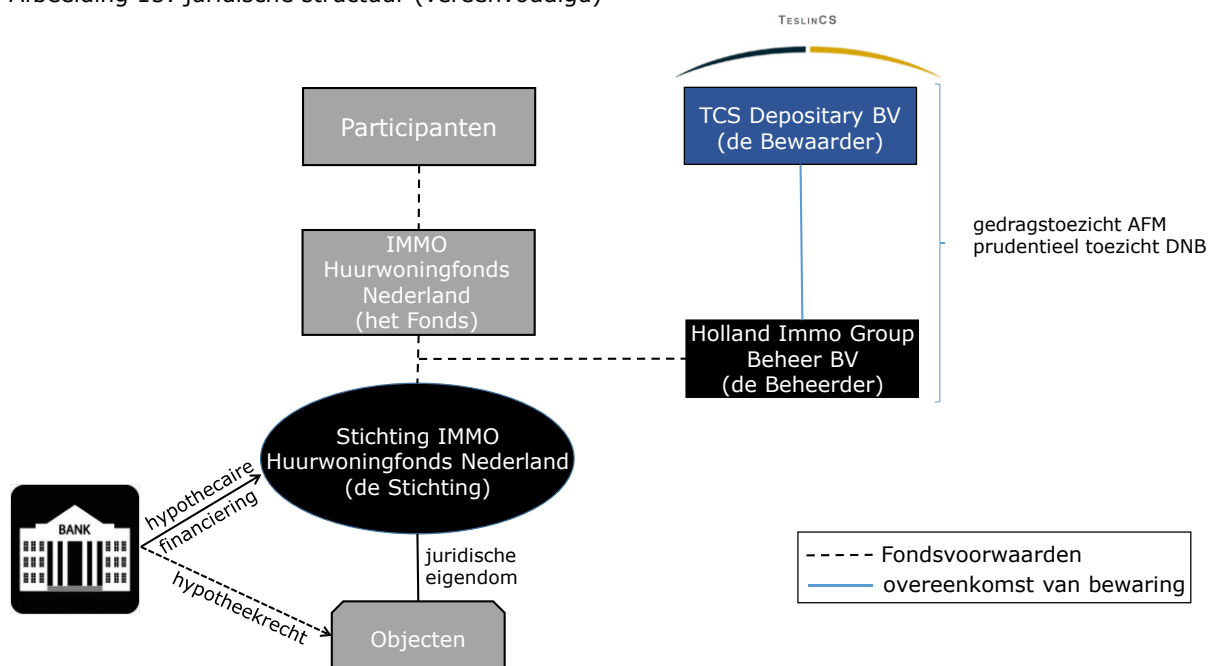
7. JURIDISCHE STRUCTUUR

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 als Beheerder, Stichting IMMO Huurwoningfonds Nederland in haar hoedanigheid als juridisch eigenaar van de Objecten en elk van de Participanten afzonderlijk.

De juridische structuur van het Fonds is onderstaand vereenvoudigd weergegeven.

Afbeelding 15: juridische structuur (vereenvoudigd)



Het Fonds is geen rechtspersoon en kan daarom zelf geen overeenkomsten aangaan, activa verkrijgen of onder zich houden, of verplichtingen aangaan onder eigen naam. De Beheerder (Holland Immo Group Beheer BV) en de Stichting (Stichting IMMO Huurwoningfonds Nederland) zijn rechtspersonen en kunnen als zodanig wel overeenkomsten aangaan, activa verkrijgen of onder zich houden en op eigen naam overeenkomsten aangaan.

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 de Emisiekosten).

7.2 Fondsvoorwaarden

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

De Fondsvoorwaarden voorzien onder meer in de volgende onderwerpen: (i) beheer, bewaring en de juridische eigendom van het vermogen van het Fonds, (ii) de kosten en vergoedingen voor het beheer, de bewaring en het houden van de juridische eigendom van het vermogen van het Fonds, (iii) vertegenwoordiging, (iv) rechtsvorm, naam, duur en doel van het Fonds, (v) uitgifte en inkoop (overdracht) van Participaties en de onmogelijkheid de Participaties te bezwaren met een beperkt recht, (vi) het register van Participanten, (vii) de (Algemene) Vergadering van Participanten, (viii) winstbestemming 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 is de Beheerder belast met het beheer van het Fonds.

7.3.1. Beheer

In het kader van het beheer van het Fonds zal de Beheerder (onder meer) de hypothecaire financiering waarmee de Objecten voor een deel worden gefinancierd (namens de Stichting) aangaan, de huurovereenkomsten ter zake van de Objecten (namens de Stichting) aangaan, zorg dragen voor de financiële rapportages en het verzorgen van de administratie van het Fonds, het bijeenroepen en voorzitten van de (Algemene) Vergadering van Participanten, het verlenen van de opdracht aan een accountant de jaarrekening van het Fonds te onderzoeken en het periodiek informeren van en contacten onderhouden met de Participanten, de Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank NV.

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

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

7.3.2 Beheerder

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

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

- Parking Fund Nederland II (aangegaan op 31 oktober 2013);
- Winkelfonds Duitsland 8 NV (opgericht op 22 januari 2014, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, nummer 585534436);
- Parking Fund Nederland III (aangegaan op 2 juni 2014);
- Winkelfonds Duitsland 9 NV (opgericht op 18 juli 2014, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, nummer 60183802);
- Winkelfonds Duitsland 10 (aangegaan op 29 januari 2015, waarvan Stichting Winkelfonds Duitsland 10 is opgericht op 19 september 2014, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, nummer 854349169);
- Winkelfonds Duitsland 11 (aangegaan op 16 juli 2015, waarvan Stichting Winkelfonds Duitsland 11 is opgericht op 18 maart 2015, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, nummer 62903217.
- Parking Fund Nederland IV (aangegaan op 22 oktober 2015, waarvan Stichting Parking Fund Nederland IV is opgericht op 24 juni 2015, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, nummer 63587777);
- Winkelfonds Duitsland 12 (aangegaan op 29 februari 2016, waarvan Stichting Winkelfonds Duitsland 12 is opgericht op 10 oktober 2015, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, nummer 64089118);
- Parking Fund Nederland V (aangegaan op 27 juni 2016).
- Residential Fund De Lodewijk (aangegaan op 23 februari 2017) en;
- Winkelfonds Duitsland 14 (aangegaan op 19 april 2017, waarvan Stichting Winkelfonds Duitsland 14 is opgericht op 15 november 2016, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, nummer 67282660).

Alle aandelen in het kapitaal van Holland Immo Group Beheer BV (de Beheerder) worden gehouden door Holland Immo Group BV (de Initiatiefnemer).

7.3.3 Bestuur van de Beheerder

Het bestuur van de Beheerder wordt gevormd door de heren mr. M. Kühl en mr. T. Kühl. De heren Kühl zijn beiden tevens directeur van de Initiatiefnemer (Holland Immo Group BV), de enige aandeelhouder van de Beheerder.

7.3.4 Vergoeding Beheerder

Voor het beheer van het Fonds ontvangt de Beheerder jaarlijks een variabele vergoeding van 2,4% (inclusief BTW) van de Bruto-huuropbrengsten. Deze vergoeding dient als vergoeding voor de Beheerder voor het Fondsbeheer (0,1%), het vastgoedbeheer alsmede voor de overige (asset) managementactiviteiten (2,3%).⁶⁹

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

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

7.4 De Stichting

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

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

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

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

7.4.1 Bestuur van de Stichting

Het bestuur van de Stichting bestaat uit prof. mr. C.A. Adriaansens en mr. M.H.F. van Buuren.

De leden van het bestuur van de Stichting worden benoemd en ontslagen door de Beheerder.

7.4.2 Vergoeding Stichting

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

7.5 De Bewaarder

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

⁶⁹ Het administratief, commercieel (verhuur) en technisch beheer is uitbesteed aan een externe vastgoedbeheerder/property manager. De property manager ontvangt hiervoor een vergoeding van 5,4% (inclusief BTW) van de Bruto-huuropbrengsten.

In het kader van de bewaring door de Bewaarder zijn de Beheerder en het Fonds, mede ten behoeve van de Participanten, een overeenkomst van bewaring met de Bewaarder aangegaan. De Bewaarder is geen partij bij de Fondsvoorwaarden.

Indien de overeenkomst van bewaring met de Bewaarder gedurende de looptijd van het Fonds wordt beëindigd, draagt de Beheerder zorg voor de zo spoedig mogelijke aanstelling van een nieuwe bewaarder. De overeenkomst van bewaring voorziet er in dat de Bewaarder als zodanig in functie blijft totdat een nieuwe bewaarder is aangesteld.

7.5.1 Bewaring

Het zwaartepunt van de werkzaamheden van de Bewaarder ligt in het houden van toezicht op de Beheerder; de Bewaarder ziet er op toe dat de Beheerder handelt conform de Fondsvoorwaarden en de bepalingen bij of krachtens de Wft. Indien de Bewaarder van oordeel is dat de Beheerder niet handelt conform de Fondsvoorwaarden en de bepalingen bij of krachtens de Wft, start de Bewaarder een zogenoemde escalatieprocedure waarin eerst overleg met de Beheerder plaatsvindt waarna, als dat overleg naar het oordeel van de Bewaarder niet leidt tot een bevredigende maatregel of oplossing, de Bewaarder de AFM en/of de Participanten kan informeren. Onder bijzondere omstandigheden, waaronder het geval dat de Bewaarder oordeelt dat sprake is van fraude of ernstig of opzettelijk disfunctioneren bij de Beheerder, gaat de Bewaarder onmiddellijk over tot het informeren van de AFM.

Bij de bewaring zal de Bewaarder in het belang van de Participanten handelen. Behoudens beperkingen bij of krachtens de Wft kan de Bewaarder zijn werkzaamheden in het kader van de bewaring uitbesteden aan derden.

Op grond van de hiervoor bedoelde overeenkomst van bewaring met de Beheerder draagt de Bewaarder zorg voor onder meer het:

- (i) verifiëren dat de door de Participanten betaalde uitgifteprijs voor de aan hen uitgegeven Participaties zijn ontvangen op een bankrekening van de Stichting;
- (ii) verifiëren dat alle gelden die behoren tot de activa van het Fonds worden aangehouden op een bankrekening van de Stichting;
- (iii) monitoren van de betalingen en ontvangsten van gelden die behoren tot de activa van het Fonds en de aansluiting van die betalingen en ontvangsten op de boekhouding die voor het Fonds wordt gevoerd;
- (iv) verifiëren dat bedoelde ontvangsten tijdig plaatsvinden;
- (v) verifiëren dat uitkeringen aan de Participanten in overeenstemming zijn met de Fondsvoorwaarden;
- (vi) verifiëren dat de activa van het Fonds op naam staan van de Stichting; en
- (vii) verifiëren dat de waardering van het vermogen van het Fonds plaatsvindt conform het bepaalde in de Fondsvoorwaarden en de toepasselijke wettelijke bepalingen.

De Bewaarder is aansprakelijk voor door het Fonds en Participanten geleden verliezen voor zover zij die ondervinden doordat de Bewaarder zijn verplichtingen uit hoofde van de AIFMD-richtlijn (2011/61/EU) met opzet of door nalatigheid niet naar behoren nakomt, ook indien de Bewaarder de bewaring geheel of gedeeltelijk aan een derde heeft toevertrouwd. De overeenkomst van bewaarneming wordt beheerst door Nederlands recht en geschillen ter zake worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Amsterdam.

De Beheerder en de Bewaarder zijn juridisch onafhankelijk van elkaar.

7.5.2 Vergoeding voor de Bewaarder

De Bewaarder ontvangt ten laste van het Fonds een vergoeding van € 12.500 (exclusief BTW) per jaar, jaarlijks te indexeren op basis van het consumentenprijsindexcijfer (CPI). Indien blijkt dat de Bewaarder meer tijd moet besteden aan de bewaarneming dan is geschat en de Bewaarder daarvoor een extra vergoeding in rekening wil brengen, dient de Bewaarder daarover met de Beheerder vroegtijdig te overleggen. Bij eerdere beleggingsfondsen van de Initiatiefnemer heeft de Bewaarder tot nog toe niet meer tijd hoeven besteden dan was geschat, en de schatting als hier bedoeld is dezelfde als de schatting voor bedoelde eerdere beleggingsfondsen.

7.6 Vertegenwoordiging

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

7.7 Fonds

IMMO Huurwoningfonds Nederland 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 (zie artikel 3 van de Fondsvoorwaarden, bijlage I).

Het Fonds is een closed-end beleggingsfonds in de zin van de Wft en zal op of rond 20 juli 2017 voor onbepaalde tijd worden aangegaan. De uitgifte van de Participaties vindt plaats bij het aangaan van het Fonds. Het Fonds zal 4.600 Participaties uitgeven van € 5.000 elk (exclusief Emissiekosten). Participaties luiden op naam. Er worden geen participatiebewijzen uitgegeven. Alle Participaties hebben dezelfde rechten.

Het beheer over het Fonds wordt gevoerd door Holland Immo Group Beheer BV (de Beheerder) als beheerder van het Fonds in de zin van artikel 1:1 Wft. Het beheer van het Fonds wordt uitgevoerd voor rekening en risico van de Participanten. Dienovereenkomstig komen alle winsten, verliezen, schulden en kosten die voortvloeien uit het beheer van het Fonds 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 met betrekking tot het Fonds geen sprake van betrokkenheid bij 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.

De looptijd van het Fonds is naar verwachting een middellange termijn (van zeven tot tien jaar). Na afloop van deze termijn zijn - naar verwachting - de Objecten verkocht. Eerdere of latere verkoop is niet uitgesloten en is afhankelijk van de marktomstandigheden. Na de verkoop van de Objecten wordt het Fonds ontbonden.

Het Fonds (d.i. de Fondsvoorwaarden) wordt beheerst door Nederlands recht. Alle geschillen die mochten ontstaan naar aanleiding van de Fondsvoorwaarden worden beslecht door het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening te Den Haag (KiFiD) of, indien het KiFiD niet bevoegd is, overeenkomstig het Reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut (NAI). Indien een geschil wordt beslecht overeenkomstig het Reglement van het NAI zal het 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: NL0012236046) luiden op naam, er worden geen bewijzen voor Participaties uitgegeven en ze kennen geen nominale waarde. Uitgifte van Participaties vindt plaats naar Nederlands recht op de datum waarop het Fonds start, 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

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

De intrinsieke waarde van een Participatie wordt berekend - in euro - door de zichtbare intrinsieke waarde, zoals deze blijkt uit de jaarrekening van het Fonds, te delen door het aantal uitstaande Participaties. Hierbij worden alle bezittingen en schulden op reële waarde gewaardeerd. De Objecten worden in dit verband gewaardeerd op de actuele waarde (na herwaardering). De Objecten worden bij aankoop gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Per balansdatum zullen de Objecten worden gewaardeerd tegen reële (actuele) waarde. Deze reële waarde is gebaseerd op de jaarlijks uit te laten voeren waardering door een onafhankelijke taxateur. Daarbij wordt elk jaar één derde van de portefeuille opnieuw uitgebreid getaxeerd volgens de comparatieve, huurwaardekapitalisatie- en discounted cashflowmethode, zodat alle Objecten een keer in de drie jaar uitgebreid zijn gehertaxeerd. De overige twee jaren wordt (twee/derde van) de portefeuille door de externe taxateur gewaardeerd op basis van een cijfermatige actualisering ("desktoptaxatie") van de bij de vorige taxatie gehanteerde rekenmodellen ("update").

De aankoop- en bijkomende kosten zoals beschreven in hoofdstuk 8 van het Prospectus, met uitzondering van de overdrachtsbelasting en de taxatiekosten, worden in een keer ten laste van het resultaat gebracht. Dit heeft een eenmalig negatief effect op de zichtbare intrinsieke waarde aan het einde van het eerste boekjaar. De overdrachtsbelasting, financierings- en taxatiekosten worden in de balans geactiveerd en hebben een eenmalig positief effect op de zichtbare intrinsieke waarde aan het einde van het eerste boekjaar. De geactiveerde financieringskosten worden afgeschreven gedurende de looptijd van hypothecaire financiering. De overdrachtsbelasting vormt onderdeel van de waarde van de beleggingen. Met deze negatieve en positieve effecten is in de rendementsanalyse rekening gehouden.

7.8.2 Overdracht van Participaties

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

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

Het bedrag waartegen een Participatie door het Fonds wordt ingekocht, is gebaseerd op de intrinsieke waarde van de Participatie zoals beschreven in hoofdstuk 7.8.1. Behoudens grove 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, en ook zonder opgave van redenen, geheel of gedeeltelijk worden geweigerd.

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

- (i) de fiscale status van het Fonds zouden (kunnen) aantasten;

- (ii) de ordelijke liquidatie van het Fonds (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 Bewaarder 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 alsmede 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 plaatsgehad, 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 over die onderwerpen 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 (Alge-

mene) 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 volstrekte meerderheid van stemmen van de tijdens de (Algemene) Vergadering van Participanten vertegenwoordigde Participaties.

Een Vergadering van Participanten wordt gehouden (a) zo dikwijls de Beheerder dat wenselijk acht, (b) op schriftelijk verzoek van Participanten die gezamenlijk ten minste 10% van het totaal aantal uitstaande Participaties vertegenwoordigen, (c) op verzoek van de Stichting of de Bewaarder, (d) bij ontslag van de Beheerder of de Stichting of (e) indien de Beheerder of de Stichting het voornemen heeft 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;
- tot het bezwaren van goederen van het Fonds, tenzij het betreft het vestigen van een recht van hypotheek op de Objecten in verband met (oversluiten van) de hypothecaire financiering;
- tot 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 financiering;
- 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;
- tot het verlenen van doorlopende bevoegdheid de Beheerder te vertegenwoordigen;
- tot wijziging van voorwaarden die zijn opgenomen in het Prospectus en die niet voortvloeien uit de Fondsvoorwaarden of de statuten van de Stichting;
- tot het aangaan van een overeenkomst of verplichting in geval van een potentieel belangenconflict als bedoeld in hoofdstuk 7.14 van het Prospectus; en
- tot 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;
- tot 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:

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

Met betrekking tot het wijzigen van de Fondsvoorwaarden wordt aan het voorgaande toegevoegd dat, in afwijking daarvan, wijzigingen die noodzakelijk zijn om te voldoen aan communautaire wet- of regelgeving

of aan het bepaalde bij of krachtens de Wft, zonder besluit van de Vergadering van Participanten tot stand kunnen komen, indien dat noodzakelijk is om daaraan tijdig te voldoen. In een dergelijk geval is de Beheerder gehouden om bedoelde wijzigingen binnen één (1) maand na het besluit daartoe ter goedkeuring voor te leggen aan de Vergadering van Participanten.

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

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

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

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

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

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

7.11 Winstbestemming

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

Het positieve resultaat dat met het Fonds in enig boekjaar wordt behaald, verminderd met de aflossing op de hypothecaire financiering en vermeerderd of verminderd met onttrekkingen respectievelijk toevoegingen aan de liquiditeitsreserve van het Fonds, wordt uitgekeerd aan de Participanten. Het Fonds streeft ernaar per kwartaal tot uitkering van deze winst 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, indien dat naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder noodzakelijk of wenselijk is in verband met de solvabiliteit of liquiditeit van het Fonds, toe te voegen aan de liquiditeitsreserve van het Fonds. 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 5,5% 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.

7.12 Beëindiging en vereffening van het Fonds

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

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

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

7.13 Vergunning en toetsing Prospectus

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

Het Prospectus is een door de AFM goedgekeurd prospectus als bedoeld in artikel 5:2 Wft. 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).

7.14 Potentiële belangenconflicten

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

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

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

7.15 Billijke behandeling van de Participanten

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

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

7.16 Klachten

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

7.17 Documentatie

Tijdens de geldigheidsduur van dit Prospectus tot aan de datum waarop de inschrijving op de onderhavige emissie sluit is voor eenieder - en nadien voor de Participanten - na afspraak en ten kantore van de Beheerder, inzage mogelijk van:

- de (concept) Fondsvoorwaarden van het Fonds (tevens via www.hollandimmogroup.nl); en
- alle (overige) verslagen, briefwisseling en andere documenten, alsmede door deskundigen op verzoek van het Fonds opgestelde taxaties en verklaringen die in het Prospectus (gedeeltelijk) zijn opgenomen of waar het Prospectus naar (een gedeelte van) verwijst.

Op verzoek wordt kosteloos een afschrift van de Fondsvoorwaarden verstrekt.

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

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

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

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

7.18 Corporate Governance Code

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

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

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

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

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

8. INVESTERINGSSTRUCTUUR

8.1 Algemeen

Voor een uitgebreide beschrijving van de juridische investeringsstructuur wordt verwezen naar hoofdstuk 7 van het Prospectus. In het kader van transparantie voor de Participanten wordt in dit hoofdstuk de investeringsstructuur van het Fonds toegelicht en daarmee alle aankoop- en initiële 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 hanteert.

Afbeelding 16: Fondsinvestering

Fondsinvestering			
aankoopkosten:			
koopprijs vastgoed k.k.	48.370.000		
overdrachtsbelasting	967.400		
notaris transport	4.770		
totale koopprijs v.o.n.			49.342.170
financieringskosten:			
- financieringskosten	160.125		
- notaris hypotheek	33.500		
totale financieringskosten			193.625
bijkomende kosten:			
- taxatiekosten en due diligence onderzoek	160.993		
- structureringsvergoeding	2.055.725		
- selectie- en acquisitiekosten	725.550		
- marketingkosten	217.665		
- oprichtingskosten	9.000		
- niet-aftrekbare BTW	673.513		
totale bijkomende kosten			3.842.446
liquiditeitsreserve			121.759
totale fondsinvestering			<u>53.500.000</u>
hypotheek			30.500.000
inleg Participanten			23.000.000
totale funding			<u>53.500.000</u>
(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 € 23.000.000 (exclusief Emissiekosten). De Emissiekosten over het bedrag van de deelname dienen door de Participanten te worden voldaan bovenop het bedrag van de deelname. De gerechtigde tot de Emissiekosten is de Initiatiefnemer of, indien van toepassing, de financiële intermediair via welke de deelname tot stand komt. De Emissiekosten zijn een vergoeding voor het bijeenbrengen van het benodigde kapitaal en worden niet meegenomen in de berekening van (verwachte) het rendement voor de Participanten.

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

De Beheerder verklaart dat het werkkapitaal van het Fonds naar haar oordeel voor ten minste de eerste 12 maanden na het aangaan van het Fonds toereikend is om aan de huidige behoeften van het Fonds te voldoen.

8.3 Hypothecaire lening

Naast het door de Participanten bijeen gebrachte eigen vermogen worden de Objecten voor het overige gefinancierd met een hypothecaire lening.

Afbeelding 17: verwachte financieringscondities

Financieringscondities	
hoofdsom hypothecaire financiering	€ 30.500.000
looptijd lening ¹	7 jaar
financiering als % investeringsvolume	57,0%
karakter financiering	non-recourse
hypothecaire zekerheid	1 ^e recht van hypotheek
afsluitprovisie	€ 160.125
renterisico ²	Gefixeerde 7 jaars rente
rekenrente jaar 1 t/m 7 ³	1,77%
rekenrente jaar 8 t/m 10	4,00%
aflossing per jaar (lineair)	1,25%
Debt Service Coverage Ratio (DSCR) ⁴	minimaal 175%
Tussentijdse jaarlijkse LTV-test ⁵	maximaal 65%

¹ Na de eerste zeven jaar zal de financiering naar verwachting aansluitend worden verlengd met een periode van drie jaar.

² Vaste rente

³ Gefixeerd rentetarief, 7 jrs IRS op 28 april 2017: 0,33% + kredietopslag 1,20% + liquiditeitsopslag 0,19% + forward start 0,05%

⁴ Netto-huuropbrengst (na exploitatiekosten) t.o.v. rente en aflossing

⁵ Restant hoofdsom t.o.v. de actueel getaxeerde marktwaarde ("loan to value" LTV). Huidige LTV = 62%

Bij aanvang van het Fonds zal een hypothecaire lening worden aangetrokken van € 30.500.000. De bank kan zich uitsluitend verhalen op de Objecten en de (aan de bank verpande) Bruto-huuropbrengsten ("non-recourse" karakter van de lening).

De hypothecaire lening wordt voor een looptijd van zeven jaar verstrekt en wordt afgesloten op basis van een vaste rente. Deze vaste rente is reeds vastgelegd op 1,77%. In de rendementsprognose wordt daarom uitgegaan van een vaste rente van 1,77% op jaarbasis voor de eerste zeven jaren.

In de berekening van de geprognosticeerde rendementen is voor de hypothecaire lening voor de daaropvolgende drie jaren een rentetarief van 4,0% per jaar gehanteerd (inclusief kredietopslag). De daadwerkelijke rente (ná afloop van de eerste zeven jaar) kan afwijken van het rentetarief waarmee in de prognoses rekening is gehouden.

Volgens de taxatie van de Objecten (zie bijlage III), bedraagt de huidige LTV 62%.⁷⁰ Op basis van de rendementsprognoses (zie afbeelding 19 in hoofdstuk 9.2) zal de debt service coverage-ratio gedurende de beoogde looptijd van de lening, de eerste zeven jaar, niet minder dan 206% bedragen.

Naast deze hypothecaire lening zullen gedurende de looptijd geen (additionele) leningen worden aangegaan ten behoeve van de Objecten. De Beheerder kan evenwel bewerkstelligen dat de hypothecaire lening wordt geherfinancierd, bij het eindigen van de looptijd van de hypothecaire lening na zeven 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 financiering. Eventuele kosten voor herfinanciering, zoals mogelijke afsluitprovisie, kosten voor taxatie, notariskosten en kosten voor een eventuele renteswap om de rente vast te leggen, komen ten laste van het Exploitatieresultaat en daarmee ten laste van het Direct

⁷⁰ Indien rekening wordt gehouden met het positieve effect dat de volledige eigendom van de grond in Rotterdam (De Prins) heeft en dat door de taxateur wordt geschat op circa € 775.000 (zie ook hoofdstuk 6.2.5) dan zou de LTV gunstiger zijn, namelijk 61%.

Rendement. Het uitgangspunt is dat bij het eindigen van de looptijd van de hypothecaire financiering voor de eerste zeven jaar de hypothecaire financiering bij dezelfde hypotheccair financier wordt verlengd voor een periode van drie jaar, waardoor naar verwachting geen afsluitprovisie, kosten voor taxatie of notaris-kosten verschuldigd zullen worden.

8.4 Toelichting aankoop-, financierings- en bijkomende kosten

Voor de oprichting van het Fonds, de onderliggende structuur en voor de selectie en acquisitie van de Objecten worden verschillende kosten gemaakt. Een toelichting op de aankoop- en initiële kosten volgt hierna.

8.4.1 Algemeen

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

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

De koopprijs voor een vastgoedportefeuille wordt in het algemeen bepaald op basis van een prijs kosten koper (k.k.). Dit betekent dat overdrachtsbelasting over de koopprijs van het vastgoed en kosten ter zake van de juridische levering en inschrijving in het kadaster ten laste komen van de koper. De verwerving van de Objecten zal onderworpen zijn aan overdrachtsbelasting.

8.4.2 Financieringskosten

Deze betreffen de notariële kosten van de hypotheekakte en de afsluit- en bereidstellingsprovisie voor de bank voor de hypothecaire financiering. De afsluitprovisie bedraagt € 160.125 (0,53% van de hoofdsom). De notariële kosten (inclusief due diligence kosten van de financier) zijn gebaseerd op een offerte van de notaris.

8.4.3 Taxatiekosten en due diligence onderzoek

De kosten voor de taxatie en het due diligence onderzoek zijn begroot op 0,33% (exclusief BTW) van de koopprijs van de Objecten (k.k.). De kosten van het due diligence onderzoek betreffen het uitgevoerde onderzoek naar de technische, economische, juridische, commerciële, fiscale en milieuaspecten van de Objecten.

8.4.4 Structureringsvergoeding

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

8.4.5 Selectie- en acquisitiekosten

De selectie- en acquisitievergoeding is de 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 (exclusief niet aftrekbare BTW) 1,5% van de koopprijs (k.k.) van de vastgoedportefeuille.

8.4.6 Marketingkosten

Deze kosten hebben betrekking op marketingactiviteiten zoals onder meer de ontwerp- en drukkosten van de vooraankondiging van het in dit Prospectus beschreven aanbod, de Brochure en ander informatiemateriaal. De kosten bedragen € 217.665 exclusief BTW.

8.4.7 Oprichtingskosten

Dit betreffen de juridische en notariële kosten ter zake van het aangaan van het Fonds en de uitgifte van Participaties. Deze kosten bedragen € 9.000 exclusief BTW.

8.4.8 Niet-afrekbare BTW

Het uitgangspunt is dat Stichting IMMO Huurwoningfonds Nederland niet zal worden aangemerkt als ondernemer voor de BTW voor de exploitatie van de Objecten. De BTW op (financierings- en bijkomende) kosten die aan Stichting IMMO Huurwoningfonds Nederland in rekening wordt gebracht, kan niet in aftrek worden gebracht omdat sprake is van BTW-onbelaste verhuur door Stichting IMMO Huurwoningfonds Nederland en is derhalve separaat als niet-afrekbare BTW opgenomen voor berekening van de totale bijkomende kosten.

8.5 Liquiditeitsreserve en -beheer

Bij de aanvang van het Fonds wordt een liquiditeitsreserve gevormd. De liquiditeitsreserve wordt onder meer aangewend ter dekking van onvoorziene uitgaven of onvoorziene huurderiving. Behoudens aanwending als hiervoor beschreven wordt de liquiditeitsreserve aangehouden als een onmiddellijk opeisbaar deposito bij een bancaire instelling.

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

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

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

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

9. OPBRENGSTEN, KOSTEN EN RENDEMENTSDOELSTELLING

9.1 Algemeen

Onderstaand volgt de omschrijving van de verwachte opbrengsten en kosten en de rendementsdoelstellingen van het Fonds. Het onderzoeksrapport van de accountant (hoofdstuk 12) ziet op alle in het Prospectus opgenomen rendementsprognoses.

Het Totaalrendement op vastgoedbeleggingen bestaat uit een Direct Rendement (contant uitkeerbaar rendement uit de exploitatie van het vastgoed) en een Indirect Rendement (uitkeerbaar rendement uit verkoop van het vastgoed). Het Direct Rendement wordt gevormd door de Bruto-huuropbrengsten, vermeerderd met rentebaten op de liquiditeitsreserve en verminderd met Exploitatiekosten, Fondskosten, Rentekosten en de aflossing op de hypothecaire lening. De Exploitatiekosten bestaan uit de kosten van beheer en instandhouding van de Objecten (zie afbeelding 20 in hoofdstuk 9.2.5). De Fondskosten betreffen de kosten van beheer en instandhouding van het Fonds (zie afbeelding 21 in hoofdstuk 9.2.9). De Rentekosten bestaan uit de op de hypothecaire financiering verschuldigde rente. Het Indirect Rendement, ook wel exitrendement genoemd, wordt gerealiseerd bij verkoop van de Objecten. Bij een hogere verkoopprijs dan het totaal van de verwervingsprijs en -kosten wordt een verkoopwinst geboekt. Het Indirect Rendement hangt af van een groot aantal factoren zoals rentestand, leegstand, huurniveau alsmede de vastgoedmarkt en het beleggerssentiment in zijn algemeenheid.

Het geprognosticeerde Direct Rendement (contante uitkeringen aan de Participanten) bedraagt gemiddeld 5,5% op jaarbasis. 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 dat naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder noodzakelijk of wenselijk is in verband met de solvabiliteit of liquiditeit van het Fonds. Het geprognosticeerde Totaalrendement bedraagt 8,5% per jaar. Het rendement wordt uitgedrukt als percentage van de initiële inleg per Participatie (exclusief Emissiekosten) gedurende het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds.

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

Afbeelding 18: resumé rendementsprognose

Resumé rendementsprognose	enkelvoudig op jaarbasis*	Internal Rate of Return (IRR)*
gemiddeld Direct Rendement*	5,5%	
gemiddeld Indirect Rendement*	3,0%	
Totaalrendement per jaar	8,5%	7,6%
* als % van de totale inleg over het maximum van de beoogde looptijd. De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.		

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

9.2 Prognose Direct Rendement

Navolgend overzicht geeft de opbrengsten-, kosten- en rendementsprognose weer van de Objecten die, tezamen met de hypothecaire lening, worden gefinancierd met de door de Participanten bijeen gebrachte gelden. Het rendementsmodel gaat er van uit dat het Fonds start op 1 juli 2017, terwijl het Fonds naar verwachting op 20 juli 2017 van start zal gaan.

Abbeelding 19: prognose Direct Rendement 2017 - 2027

Rendementsberekeningen 2017-2027			Exploitatiekosten en Fondskosten als % gemiddelde bruto huuropbrengst										23,6%	
kengetallen			rentetarief jaar 1 t/m 7 resp. 8 t/m 10										1,77%	4,00%
aankoopprijs vastgoed	48.370.000		aflossing jaar 1 t/m 7 resp. 8 t/m 10										1,25%	1,25%
aankoopprijs + kosten koper	49.342.170		rentetarief liquiditeitsreserve											1,00%
totale fondsinvestering	53.500.000		huurindexering											2,00%
hypothecaire lening	30.500.000		inflatie											2,00%
Participaties	23.000.000		mutatieleegstand en debiteurenrisico											5%
	gemiddeld enkelvoudig	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027		
opbrengsten		6 maanden										6 maanden		
Bruto-huuropbrengsten		1.499.345	3.028.677	3.089.250	3.151.035	3.214.056	3.278.337	3.343.904	3.410.782	3.478.997	3.548.577	1.791.856		
mutatieleegstand en debiteurenrisico		-74.532	-150.056	-152.057	-154.098	-156.180	-158.303	-160.469	-162.679	-164.932	-167.231	-84.196		
rentebaten liquiditeitsreserve		609	1.008	785	1.069	1.874	3.213	5.102	7.555	7.489	4.953	1.526		
totaal		1.425.421	2.879.629	2.937.979	2.998.007	3.059.750	3.123.247	3.188.536	3.255.658	3.321.554	3.386.299	1.709.186		
kosten									**					
Rentekosten (hypothecaire financiering)		269.503	533.945	527.197	520.449	513.701	506.953	500.205	803.244	1.099.906	1.084.656	536.609		
Exploitatiekosten en Fondskosten*		353.770	721.690	736.124	750.846	765.863	781.181	796.804	812.740	828.995	845.575	422.787		
totaal		623.273	1.255.635	1.263.321	1.271.295	1.279.564	1.288.133	1.297.009	1.615.984	1.928.901	1.930.231	959.397		
Exploitatieresultaat		802.148	1.623.993	1.674.658	1.726.711	1.780.186	1.835.113	1.891.527	1.639.674	1.392.653	1.456.068	749.789		
Exploitatierendement	7,2%	7,0%	7,1%	7,3%	7,5%	7,7%	8,0%	8,2%	7,1%	6,1%	6,3%	6,5%		
aflossing hypothecaire financiering		190.625	381.250	381.250	381.250	381.250	381.250	381.250	381.250	381.250	381.250	190.625		
aflossing als %		0,63%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	0,63%		
voor uitkering beschikbaar		632.500	1.265.000	1.265.000	1.265.000	1.265.000	1.265.000	1.265.000	1.265.000	1.265.000	1.265.000	632.500		
Direct Rendement	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%		
liquiditeitsreserve		100.783	78.526	106.934	187.395	321.331	510.194	755.471	748.895	495.298	305.116	231.780		
* Inclusief niet-aftrekbare BTW (21%).														
** Vanaf medio jaar acht bedraagt de rekenrente op de hypothecaire financiering 4%.														
Alle bedragen luiden in € .														
Alle rendementen zijn berekend op jaarbasis als percentage van de inleg.														
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.														

9.2.1 *Bruto-huuropbrengsten*

De Objecten, bestaande uit 375 appartementen plus parkeerplaatsen en 2 commerciële units, zijn op het moment van oprichting van het Fonds naar verwachting 100% verhuurd en vertegenwoordigen een huurstroom van € 2.998.690 op jaarbasis (prijspeil 20 juli 2017). Indien op het moment van levering een appartement in verband met mutatie leeg staat garanderen de verkopers de huur ervan tot aan het moment van wederverhuur voor maximaal 1 jaar. De huur van woningen wordt volgens de thans geldende wet- en regelgeving jaarlijks op 1 juli geïndexeerd. De indexering van woningen in het niet-geliberaliseerde segment (maandelijkse bruto huur tot € 710,69)⁷¹, bestaat uit de geldende inflatie van het voorafgaande jaar, vermeerderd met een inkomensafhankelijke huurverhoging volgens de volgende staffel:

- 2,5% voor huurders met een huishoudinkomen tot € 40.349;
- 4% voor huurders met een huishoudinkomen van € 40.349 of meer.

Deze huurindexering kan worden doorgevoerd tot aan het niveau van een maximale redelijke huur in lijn met het puntenaantal (WWS; Wet Woningwaarderingssstelsel) dat de woning vertegenwoordigt.

Voor woningen in het geliberaliseerde segment (maandelijkse bruto huur vanaf € 710,69) is een vaste contractuele huurverhoging overeengekomen van 2,5% op jaarbasis.

Aangezien de bovenstaande wet- en regelgeving van tijd tot tijd kan veranderen, wordt in de rendementsprognose, zoals afgebeeld in afbeelding 19, bij de bepaling van de jaarlijkse stijging van de bruto-huuropbrengsten geen rekening gehouden met mogelijkheden tot huurindexering boven de inflatie. In de rendementsberekening wordt de gemiddeld over het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds geprognosticeerde inflatie gesteld op 2%.

9.2.2 *Mutatieleegstand en debiteurenrisico*

In de rendementsprognose is rekening gehouden met een leegstandspercentage van 3,3%. Dit is het percentage van de huurstroom aan huurdering door (mutatie)leegstand. Daarnaast is een bedrag van € 50.000 opgenomen aan oninbare vorderingen. In totaal wordt derhalve in het rendementsmodel gerekend met een totale inkomstendering van 5,0% van de huurstroom. Met de property manager is een prestatieafpraak overeengekomen waarbij de propertymanager 50% van het saldo/voordeel ontvangt indien de daadwerkelijke inkomstendering kleiner is dan de geprognosticeerde inkomstendering (€ 149.065 in jaar 1).

9.2.3 *Rentebaten liquiditeitsreserve*

Bij de aanvang van het Fonds zal het Fonds een liquiditeitsreserve aanhouden. Over deze liquiditeitsreserve zal jaarlijks een rentevergoeding worden genoten. Deze is gesteld op gemiddeld 1,0% per jaar over het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds.

9.2.4 *Rentekosten (hypothecaire financiering)*

Van de totale aankoop prijs van de Objecten, inclusief aankoop- en initiële kosten en liquiditeitsreserve, wordt circa 57% (€ 30.500.000) hypotheccair gefinancierd. Het rentetarief op de hypotheccaire financiering is reeds voor de gehele looptijd van die financiering van zeven jaar vastgelegd (zie hoofdstuk 8.3) op 1,77% (inclusief kredietopslag). De in de rendementsprognoses gehanteerde Rentekosten (inclusief kredietopslag) bedragen daarom 1,77% per jaar over het bedrag van de hypotheccaire financiering in de eerste zeven jaren.

Voor de periode na afloop van de rentevastperiode (na zeven jaren) worden Rentekosten (rekenrente) van 4,0% per jaar gehanteerd. Over de daadwerkelijke hoogte van deze Rentekosten kan op dit moment geen concrete uitspraak worden gedaan.

Eventuele kosten voor herfinanciering, zoals afsluitprovisie, kosten voor taxatie, notariskosten en kosten voor een eventuele renteswap om de rente vast te leggen, komen ten laste van het Exploitatieresultaat en daarmee ten laste van het Direct Rendement. Het uitgangspunt is dat bij het eindigen van de looptijd van de hypotheccaire financiering voor de eerste zeven jaar de hypotheccaire financiering bij dezelfde hypotheccair financier wordt verlengd voor een periode van drie jaar, waardoor naar verwachting geen afsluitprovisie, kosten voor taxatie of notariskosten verschuldigd zullen worden.

⁷¹ Prijspeil 2017.

9.2.5 Exploitatie- en Fondskosten

De geprognosticeerde Exploitatiekosten van de Objecten zijn gebaseerd op het uitgevoerde due diligence onderzoek en de meerjarenonderhoudsbegroting. De geprognosticeerde Fondskosten zijn gebaseerd op de ervaring van de Beheerder en op de contractuele afspraken met de Beheerder, de Bewaarder en derden. De over het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds verwachte gemiddelde Exploitatiekosten en Fondskosten zijn als percentage van de gemiddelde jaarlijkse huursom weergegeven in afbeelding 20.

Afbeelding 20: Exploitatiekosten en Fondskosten

Gem. Exploitatie- en Fondskosten als % van de gem. Theoretische bruto-huuropbrengsten	€	3.283.482
groot-/casco- en dagelijks onderhoud (afkoop onderhoud)*	9,5% €	311.132
zakelijke lasten (OZB, riool, waterschap) en opstalverzekering	4,3% €	142.114
vergoeding extern propertymanagement / vastgoedbeheer*	5,4% €	178.786
vergoeding asset management*	2,3% €	76.810
Fondskosten*	2,0% €	65.895
Totaal	23,6% €	774.736

* inclusief niet-aftrekbare BTW (21%).
Bij de berekening is gebruik gemaakt van een rekenmodel. Hierdoor kunnen afrondingsverschillen ontstaan.

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

9.2.6 Groot-/casco-en dagelijks onderhoud

Het groot-/casco-onderhoud is gebaseerd op een meerjarenonderhoudsplanning. Gedurende een periode van 10 jaren is het onderhoud van de Objecten tegen een vast bedrag per jaar (zijnde € 718 per appartement inclusief BTW) afgekocht. Certitudo Asset Management II BV, die na oprichting van het Fonds optreedt als externe beheerder (property manager), neemt het risico van dagelijks, planmatig en mutatie onderhoud op zich. De property manager heeft langjarige ervaring in het ontwikkelen en beheren (inclusief een eigen onderhoudsafdeling) van woningen in Nederland. Voor rekening van het Fonds komen enkel de zakelijke lasten (OZB, rioolheffing, waterschapslasten, verzekering, eventuele verhuurderheffing en vandalisme).

9.2.7 Zakelijke lasten (OZB) en verzekeringspremies

Jaarlijks zijn zakelijke lasten verschuldigd voor het bezit van onroerend goed. In de prognose wordt uitgegaan van de lasten zoals die door de gemeenten waarin de Objecten zijn gelegen worden geheven tegen de tarieven die bekend en van toepassing zijn op het moment van de aankoop van de Objecten.

Het Fonds zal een verzekering tegen huurderfing afsluiten die het gemis aan huurinkomsten tijdens de periode van herstel, in het geval de Objecten, of delen daarvan, teniet zijn gegaan en daardoor niet beschikbaar zijn voor verhuur. De verzekerde periode van huurderfing voor de Objecten bedraagt twee jaar vanaf het moment van plaatsvinden van de gebeurtenis die noopt tot herstel van de Objecten. Voorts worden een opstal- en aansprakelijkheidsverzekering voor de Objecten afgesloten.

9.2.8 Verhuurderheffing

Eigenaren van meer dan 10 Nederlandse huurwoningen, verhuurd in het gereguleerde segment (maandhuur onder de liberaliseringsgrens van € 710,69) zijn sinds 2014 verhuurderheffing verschuldigd. Bij oplevering vielen 315 van de in totaal 375 huurwoningen onder de verhuurderheffing. Deze wordt berekend over de WOZ-waarde van alle niet-geliberaliseerde woningen. Over 2017 bedraagt de verhuurderheffing 0,543% van de WOZ-waarde. Dit tarief loopt op tot 0,593% in 2022. Vanaf 2023 bedraagt het tarief 0,567%. De jaarlijkse heffing in het jaar 2017 wordt verminderd met 10 maal de gemiddelde WOZ-waarde van de woningen (heffingsvrije voet). Vanaf het jaar 2018 bedraagt deze heffingsvrije voet 50 woningen en wordt de jaarlijkse heffing verminderd met 50 maal de gemiddelde WOZ-waarde.

De in 2016 gerealiseerde herontwikkeling van de Objecten van het Fonds valt onder de zogenoemde "verbouw van niet voor woning bestemde ruimten tot huurwoningen" als bedoeld in artikel 1.11, lid 1, onderdeel c, Wet maatregelen woningmarkt II (hierna: Regeling Vermindering Verhuurderheffing, RVV). Op grond van de RVV komt de portefeuille in aanmerking voor € 10.000 aan heffingsvermindering per herontwikkelde huurwoning in het niet-geliberaliseerde segment, mits de investeringskosten per huurwoning ten minste € 25.000 bedragen. De RVO (Raad voor Ondernemend Nederland), die verantwoordelijk is voor de

toekenning van de RVV, heeft bevestigd dat het Fonds voor 160 woningen in aanmerking komt voor de RVV. Het aantal van 160 is gebaseerd op het aantal niet-geliberaliseerde woningen dat is opgeleverd nadat het Fonds de intentie tot koop schriftelijk had bevestigd.

De heffingsverminderingkorting kan gespreid worden aangevraagd. Toegekende heffingsverminderingen kunnen ook worden aangewend voor de verhuurderheffing van andere woningen die het Fonds in eigendom heeft. Zo kunnen aanspraken op heffingsvermindering worden verdeeld over alle woningen van de portefeuille die onder de verhuurderheffing vallen.

Middels een juiste tijdsplanning kan het Fonds binnen de portefeuille derhalve voor een periode van tien jaren gebruik maken van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing. Per saldo compenseert deze heffingsvermindering de totale verschuldigde verhuurderheffing gedurende de eerste tien jaren van de exploitatie van het Fonds. In de rendementsprognose van het Fonds is om die reden geen verhuurderheffing opgenomen in de exploitatielasten.

9.2.9 Fondskosten

Afbeelding 21: Fondskosten

Fondskosten als % van de gemiddelde Theoretische bruto-huuropbrengsten		€	3.283.482
accountant (controle jaarrekening)*	0,4%	€	12.587
kosten externe verslaglegging*	0,4%	€	13.514
taxatiekosten*	0,3%	€	9.937
kosten (Algemene) Vergadering van Participanten*	0,0%	€	662
kosten registratie AFM + Kamer van Koophandel	0,2%	€	7.793
kosten Fondsbeheer*	0,1%	€	2.650
kosten Bewaarder*	0,6%	€	18.751
Totaal	2,0%	€	65.895

* inclusief niet-aftrekbare BTW (21%).
Bij de berekening is gebruik gemaakt van een rekenmodel. Hierdoor kunnen afrondingsverschillen ontstaan.

De Fondskosten omvatten onder meer een vergoeding voor de Beheerder voor het algemene beheer van het Fonds, ter dekking van de kosten in verband met het laten functioneren van het Fonds als zodanig, alsmede kosten die de Beheerder maakt voor het opstellen van de periodieke rapportages aan de Participanten, het organiseren van de jaarlijkse Algemene Vergadering van Participanten ten behoeve van onder meer het vaststellen van de jaarrekening van het Fonds, de jaarlijkse kosten van de accountantscontrole ten behoeve van het Fonds, 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), de jaarlijkse kosten van de Bewaarder, de kosten voor (overige) adviseurs en overige kosten die verband houden met het algemene fondsbeheer.

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

9.2.10 Taxatiekosten (hertaxatie)

Op grond van de toezichtwetgeving, de Wft, dient de vastgoedportefeuille jaarlijks te worden gewaardeerd door een onafhankelijke deskundige. Door middel van een roulatiesysteem wordt in een periode van drie jaar de gehele portefeuille uitgebreid getaxeerd. De in enig jaar niet uitgebreid getaxeerde panden worden in dat jaar door middel van een zogenoemde "desktoptaxatie" gewaardeerd door de externe taxateur ("update").

9.2.11 Aflossing hypothecaire financiering

Uit het Exploitatieresultaat, als saldo van de hiervoor vermelde opbrengsten en kosten, zal de overeengekomen aflossing op de hypothecaire financiering van de Objecten worden voldaan. De jaarlijkse aflossing bedraagt gedurende de eerste zeven jaar 1,25% van de hoofdsom. In de prognose wordt voor de jaren daarna rekening gehouden met een jaarlijkse aflossing van eveneens 1,25% van de hoofdsom (lineaire aflossing).

9.2.12 Direct Rendement (winstuitkering)

De Objecten zullen in beginsel voor een periode van zeven tot tien jaar worden geëxploiteerd. Bij de berekening van het beoogde Direct Rendement wordt uitgegaan van een exploitatieperiode van tien jaar.

Het in deze periode van tien jaar beoogde Direct Rendement (aan de Participanten uitkeerbare winst), na de hiervoor vermelde aflossing, bedraagt gemiddeld 5,5%* 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 dat naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder noodzakelijk of wenselijk is in verband met de solvabiliteit of liquiditeit van het Fonds. Indien een deel van het resultaat wordt toegevoegd aan de liquiditeitsreserve, kan dat tot gevolg hebben dat het Fonds niet in staat is het geprognosticeerde Direct Rendement van gemiddeld 5,5% op jaarbasis volledig uit te keren.

* De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

9.3 Prognose Indirect Rendement (uit verkoop)

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

Afbeelding 22: geprognosticeerd Indirect Rendement (uit verkoop)

Berekening verkoopopbrengst	defensief*	neutraal	optimistisch
Kapitalisatiefactor k.k.	14,15	16,35	17,35
Bruto-huuropbrengsten**	3.583.712	3.583.712	3.583.712
verkoopopbrengst	50.723.816	58.583.438	62.167.149
hypothec na aflossing	-26.687.500	-26.687.500	-26.687.500
verkoopkosten ****	-1.268.095	-1.464.586	-1.554.179
liquiditeitsreserve	231.780	231.780	231.780
Winstdeling Beheerder 20% van Overwinst	0	-748.122	-1.446.946
terugbetaling bijeen gebracht vermogen Participanten	-23.000.000	-23.000.000	-23.000.000
voor uitkering beschikbaar netto-verkoopresultaat***	0,0	6.915.009	9.710.305
Indirect Rendement	0,00%	3,01%	4,22%
gemiddeld Direct Rendement	5,50%	5,50%	5,50%
gemiddeld Indirect Rendement	0,00%	3,01%	4,22%
Totaalrendement per jaar	5,50%	8,51%	9,72%
IRR Totaalrendement	5,5%	7,6%	8,4%
* bij een lagere kapitalisatiefactor als vermeld in het defensief scenario zal de verkoopopbrengst niet toereikend zijn om de kapitaalleg Participanten geheel te kunnen terugbetalen.			
** t/m huurindexering per 30 juni 2027.			
*** na eventuele deling Beheerder in Overwinst.			
**** inclusief niet-aftrekbare BTW (21%)			
(alle bedragen luiden in €)			
(alle rendementen zijn berekend op jaarbasis als percentage van de inleg)			
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.			

Als uitgangspunt voor de rendementsprognose is verondersteld dat de verkoop van de Objecten na tien jaar zal plaatsvinden tegen de waarde in verhuurde staat tegen aldan marktconforme condities aan een opvolgende belegger. Daarbij wordt uitgegaan van een verkoop van de totale portefeuille, in zijn geheel, ineens. Hierbij worden drie scenario's getoond: een neutraal scenario, een defensief scenario en een optimistisch scenario. Deze scenario's verschillen van elkaar door de gehanteerde kapitalisatiefactor van de Bruto-huuropbrengsten na tien jaar.

In het neutrale scenario is de verkoopprijs gebaseerd op de kapitalisatiefactor kosten koper zoals deze bij aankoop is bepaald op basis van de getaxeerde waarde. In het defensieve scenario is een kapitalisatiefactor gebruikt waarbij de verkoopopbrengst zodanig is dat het Indirect Rendement (netto-verkoopresultaat) nihil bedraagt. Dit scenario impliceert dat de verkoopopbrengst ruim 13% lager is 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 verkoopopbrengsten van de Objecten in het defensieve, neutrale respectievelijk optimistische scenario veronderstellen, ten opzichte van de koopprijs voor de Objecten bij aanvang van het Fonds van € 48.370.000 k.k., een waardestijging van de Objecten over de gehele periode van tien jaar waarop de prognoses zien, van 4,87% (defensieve scenario), 21,12% (neutrale scenario) respectievelijk 28,52% (optimistische scenario). Dit komt neer op een jaarlijkse, enkelvoudige waardestijging van 0,49% in het defensieve scenario, van 2,11% in het neutrale scenario en 2,85% in het optimistische scenario. De waardestijging van de Objecten van 4,87% over de periode van tien jaar (defensieve scenario) is minimaal nodig om het bijeengebrachte kapitaal van de Participanten geheel te kunnen terugbetalen.

De verkoopkosten en -belastingen zullen in beginsel bestaan uit een verkoopprovisie en andere verkoopkosten van in totaal naar verwachting 2,5% van de gerealiseerde koopprijs. De daadwerkelijke verkoopkosten zullen ten laste komen van het verkoopresultaat van de Objecten en daarmee van het resultaat van het Fonds.

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

In het hiervoor getoonde neutrale scenario komt het enkelvoudig Totaalrendement over het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds neer op 8,5% gemiddeld per jaar. Dit komt neer op een IRR van 7,6%.

Teneinde de belangen van de Participanten en de Beheerder bij de verkoop van de Objecten parallel te laten lopen, komt een percentage van 20% van de Overwinst ten goede aan de Beheerder.

Indien het Fonds niet in staat is gebleken een gemiddeld Exploitatierendement van ten minste 7,2% op jaarbasis gedurende de looptijd van het Fonds te behalen, wordt de Overwinst verminderd met de contante waarde, uitgedrukt in euro, van het verschil tussen (a) een gemiddeld Exploitatierendement van 7,2% op jaarbasis gedurende de looptijd van het Fonds en (b) het daadwerkelijk behaalde gemiddeld Exploitatierendement op jaarbasis gedurende de looptijd van het Fonds. De Beheerder ontvangt in een dergelijk geval derhalve een lagere uitkering uit de Overwinst en de Participanten genieten een preferentie met betrekking tot een gemiddeld Exploitatierendement van 7,2% per jaar.

De berekening van de Overwinst en de verdeling ervan is weergegeven in de onderstaande afbeelding 23.

Afbeelding 23: berekening Overwinst

Berekening aandeel Overwinst Beheerder		defensief	neutraal	optimistisch
bruto-verkoopopbrengst		50.723.816	58.583.438	62.167.149
oorspronkelijke hypotheekschuld		-30.500.000	-30.500.000	-30.500.000
bijeen gebracht vermogen Participanten		-23.000.000	-23.000.000	-23.000.000
verkoopkosten	2,5%	-1.268.095	-1.464.586	-1.554.179
liquiditeitsreserve bij aanvang Fonds		121.759	121.759	121.759
Overwinst		0	3.740.611	7.234.730
gerealiseerd Exploitatierendement	7,2%			
winstpreferentie Participanten	7,2%			
verschil: nog te ontvangen winstpreferentie	0,0%	0	0	0
Overwinst na winstpreferentie Participanten		0	3.740.611	7.234.730
aandeel Overwinst Beheerder	20%	0	748.122	1.446.946
(alle bedragen luiden in €)				
(alle rendementen zijn berekend op jaarbasis als percentage van de inleg)				
Bij de berekeningen is gebruik gemaakt van een rekenmodel. Hierdoor kunnen afrondingsverschillen ontstaan.				

9.4 Total Expense Ratio

Op basis van de gehanteerde kostenstructuur kan de Total Expense Ratio (zie de definitie daarvan in hoofdstuk 4) worden weergegeven als opgenomen in afbeelding 24.

Afbeelding 24: Total Expense Ratio

totale kosten	derden	aanbieder, Beheerder en verbonden partijen	totaal
	€	€	€
Initiële kosten (op jaarbasis)	187.968	336.534	524.502
Exploitatiekosten (vastgoed)	632.031	142.705	774.736
Fondskosten (fonds)	63.245	2.650	65.895
verkoopkosten (vastgoed)	146.459	-	146.459
totaal	1.029.702	481.889	1.511.591
Total Expense Ratio			
als % van de Fondsinvestering	1,9%	0,9%	2,8%

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

9.5 Alternatieve rendementsscenario's

Bovenstaande rendementsprognoses zijn gebaseerd op veronderstellingen zoals die hiervoor zijn toegevoegd. 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 premie voor de verzekeringen en de vergoeding voor het technisch, administratief en commercieel vastgoedbeheer), de huuropbrengsten, rentebaten op de liquiditeitsreserve, Rentekosten en aflossingen op de hypothecaire financiering, de Fondskosten, de kosten voor verlenging van de hypothecaire financiering dan wel voor de herfinanciering en de verkoopkosten en -opbrengsten van 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 huurder (die mogelijk tot gevolg kan hebben dat de huurder niet aan zijn verplichtingen kan voldoen hetgeen huurderiving tot gevolg kan hebben), de rentestand op de geld-/kapitaalmarkt (die in belangrijke mate bepalend is voor de Rentekosten), de algemene economische ontwikkelingen (inflatie) en de op de inflatie gebaseerde indexering van de huur (die in belangrijke mate bepalend zijn voor de huuropbrengsten en de verkoopopbrengst van de Objecten en eveneens bepalend zijn voor het niveau van de kosten die het Fonds zal maken) en de zakelijke lasten (OZB).

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

Rentekosten

Na afloop van de rentevastperiode (voor de alternatieve rendementsscenario's eveneens gesteld op zeven jaar na de datum van de start van het Fonds) zal de hypothecaire rente worden vastgesteld op basis van de dan geldende kapitaalmarktrente. Afhankelijk van de renteontwikkelingen kan gekozen worden voor een kortere rentevastperiode of voor een variabele rente. Indien na afloop van de periode van zeven jaar het markrenteneniveau afwijkt van de gehanteerde rekenrente (na zeven jaar), kan het effect op het rendement over het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds worden samengevat als opgenomen in afbeelding 25.

Afbeelding 25: afwijking rente na afloop rentevastperiode

afwijking niet vastgestelde rente	gemiddeld Totaalrendement
-/- 2%	9,2%
-/- 1%	8,9%
Prognose (4,0%)	8,5%
+/+ 1%	8,1%
+/+ 2%	7,8%
(alle rendementen zijn berekend op jaarbasis als percentage van de inleg)	

Inflatie

Indien over het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds de inflatie gemiddeld meer of minder stijgt dan aangenomen, kan het effect op het Totaalrendement worden samengevat als opgenomen in afbeelding 26.

Afbeelding 26: inflatie

	inflatie	gemiddeld Totaalrendement
	2,5%	9,6%
Prognose	(2,0%)	8,5%
	1,5%	7,4%
(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.

10. FISCALE ASPECTEN

10.1 Inleiding

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

Het Fonds is een contractueel samenwerkingsverband naar Nederlands recht. Het Fonds heeft ten doel het verkrijgen van voordelen voor de Participanten door het voor gemene rekening beleggen van gelden in vijf woningcomplexen, te weten in de complexen De Gravin en De Graaf, beide in Arnhem, complex De Prins in Rotterdam, complex Tomadohuis in Dordrecht en complex De Baron in Zoetermeer (hierna: "de Objecten").

Als beheerder van het Fonds zal Holland Immo Group Beheer BV (hierna: "Beheerder") optreden. Als entiteit die de juridische eigendom van de activa van het Fonds zal houden zal Stichting IMMO Huurwoningfonds Nederland (hierna: "de Stichting") optreden.

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

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

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

10.2 Fiscale aspecten van het Fonds

10.2.1 Fiscale transparantie van het Fonds

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

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

10.2.2 Beleggingskarakter van de activiteiten van het Fonds

Het Fonds heeft ten doel het verkrijgen van voordelen voor de Participanten door middel van het voor gemene rekening beleggen van gelden in de Objecten. Aan de Belastingdienst zal om zekerheid worden gevraagd dat de activiteiten van het Fonds als 'beleggen' worden aangemerkt.

10.2.3 Overdrachtsbelasting

De verkrijging van de eigendom van de Objecten ten behoeve van het Fonds zal leiden tot de heffing van 2% overdrachtsbelasting.

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)⁷², tenzij de Participaties tot het vermogen van een onderneming behoren of een overige werkzaamheid vormen.

Het belastbare inkomen in Box 3 wordt bepaald op basis van een forfaitair rendement over de zogenoemde rendementsgrondslag. Met ingang van 2017 is het forfaitaire rendement tussen de 2,87% en 5,39%, afhankelijk van de omvang van de rendementsgrondslag. Het forfaitaire rendement wordt belast tegen een tarief van 30% (2017). Effectief wordt over de rendementsgrondslag na aftrek van heffingsvrije vermogen tussen de 0,86% en 1,75% (2017) aan inkomstenbelasting geheven. De daadwerkelijk behaalde inkomsten en vermogenswinsten worden als zodanig niet belast.

Bij het bepalen van de rendementsgrondslag worden bezittingen en schulden in aanmerking genomen tegen de waarde in het economische verkeer. Van de aldus berekende rendementsgrondslag wordt € 25.000 (heffingsvrij vermogen 2017) per belastingplichtige vrijgesteld. Partners kunnen de aldus berekende gezamenlijke rendementsgrondslag voor zover die meer bedraagt dan het gezamenlijke bedrag van het heffingsvrij vermogen in de aangifte vrijelijk aan elkaar toerekenen.

10.3.2 Winst uit onderneming / resultaat uit overige werkzaamheden

Indien de Participaties tot een ondernemingsvermogen behoren of een overige werkzaamheid vormen, dan wel indien de activiteiten van het Fonds (achteraf) moeten worden aangemerkt als het drijven van een onderneming of als het verrichten van overige werkzaamheden, dan zal het inkomen uit de Participaties behoren tot het "inkomen uit werk en woning" (Box 1).

Het inkomen uit de Participaties zal tevens op basis van Box 1 worden belast indien één 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;⁷³
- (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-huurnkomsten (huren na aftrek van onder andere exploitatiekosten, rente en afschrijving) en de gerealiseerde vermogenswinsten die aan de Participant worden toegerekend naar rato van zijn winstaandeel in het Fonds. Het inkomen in Box 1 wordt belast tegen het progressieve tarief oplopend tot 52% (2017).

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

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

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

⁷² Omdat het Fonds transparant is (zie paragraaf 10.2), representeert iedere Participatie vanuit fiscaal oogpunt een deel van de bezittingen, schulden, lasten en baten van het Fonds.

⁷³ 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 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.

10.3.3 Schenk- en erfbelasting

Ingeval van overlijden van een Participant of ingeval van schenking zal over de waarde in het economische verkeer van de Participatie(s) erfbelasting respectievelijk schenkbelasting zijn verschuldigd. De hoogte van het tarief (10% - 40%), alsmede mogelijke toepassing van een vrijstelling, is mede afhankelijk van de mate van verwantschap tussen betrokkenen. Aangezien de transparantie van het Fonds gewaarborgd dient te worden, dient op basis van de Fondsvoorwaarden iedere overdracht van de Participaties krachtens vererving of schenking via het Fonds te lopen.

10.4 Fiscale behandeling Participaties: rechtspersonen

Voor in Nederland gevestigde en aan de vennootschapsbelasting onderworpen rechtspersonen is het inkomen uit de Participaties in beginsel belast met vennootschapsbelasting. De vennootschapsbelasting wordt geheven over de netto-huurinkomsten (huren na aftrek van onder andere exploitatiekosten, rente en afschrijving) en de vermogenswinsten die naar rato van zijn winstaandeel in het Fonds aan de Participant worden toegerekend. Het standaardtarief van de vennootschapsbelasting bedraagt 25% (2017).

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

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

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

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

10.5 Overdrachtsbelasting

Met de Belastingdienst zal worden afgestemd dat het Fonds voor de overdrachtsbelasting kan worden aangemerkt als een beleggingsfonds als bedoeld in artikel 1:1 Wft. Die kwalificatie heeft tot gevolg dat een Participant bij verkrijging van Participaties slechts overdrachtsbelasting is verschuldigd indien de Participant met inbegrip van de reeds aan hem toebehorende Participaties en ingevolge dezelfde of samenhangende overeenkomst nog te verkrijgen Participaties al dan niet tezamen met een verbonden lichaam of verbonden natuurlijk persoon een belang van ten minste een derde in het Fonds heeft.

10.6 BTW

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

10.7 Dividendbelasting

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

11. RAPPORTAGE

11.1 Algemeen

Binnen vier weken na afloop van elk kwartaal zal door de Beheerder een kwartaalrapportage worden opgesteld van de opbrengsten en kosten van 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 eerste boekjaar van het Fonds loopt vanaf datum oprichting tot en met 31 december 2017. Daarna loopt het boekjaar van het Fonds gelijk met het kalenderjaar. 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 de halfjaarcijfers worden op de website van de Beheerder geplaatst (www.hollandim-mogroup.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 zullen - 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 financiering aan van € 30.500.000. Deze hypothecaire financiering kan worden verlengd of worden oversloten, tot een maximum hoofdsom van € 30.500.000. Voor zover het Fonds naast bedoelde hypothecaire financiering 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 financiering - het bedrag van € 25.000 of meer zou bedragen. De maximale hefboomfinanciering van het Fonds bedraagt derhalve € 30.525.000.

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 Waarderingsgrondslagen

De waardering van de activa en passiva en de grondslagen voor resultaatbepaling sluiten aan op maatstaven die in het maatschappelijk verkeer als aanvaardbaar worden beschouwd, en zijn gebaseerd op titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

De belangrijkste grondslagen luiden als volgt: activa en passiva worden, voor zover niet anders vermeld, gewaardeerd tegen de nominale waarde. Opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Beleggingen in terreinen en gebouwen zijn gewaardeerd tegen reële waarde, zijnde de marktwaarde (kosten koper). Huuropbrengsten worden lineair 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. Financiële instrumenten, zijnde vorderingen, schulden en geldmiddelen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode. Ten aanzien van een eventuele renteswap wordt kostprijshedge accounting toegepast teneinde de resultaten naar aanleiding van renteontwikkelingen uit de renteswap en de afgedekte schuld gelijktijdig in de winst-en-verliesrekening te verwerken.

Bij het opstellen van de in het Prospectus opgenomen prognose over de periode 1 juli 2017 tot en met 30 juni 2026 zijn de bovenstaande grondslagen gehanteerd.

12. ONDERZOEKSRAPPORT ACCOUNTANT

Onderzoeksrapport van de onafhankelijke accountant

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

Opdracht en verantwoordelijkheden

Wij hebben de in het prospectus van IMMO Huurwoningfonds Nederland te Eindhoven opgenomen prognose onderzocht. De prognose, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze is gebaseerd, is opgesteld onder verantwoordelijkheid van de directie van Holland Immo Group B.V. in haar verantwoordelijkheid als initiatiefnemer van IMMO Huurwoningfonds Nederland. 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.

Oordeel

Naar ons oordeel is de prognose naar behoren opgesteld op basis van de veronderstellingen opgenomen in het prospectus, en naar ons oordeel zijn de grondslagen voor de opstelling van de prognose in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van IMMO Huurwoningfonds Nederland zoals beschreven in 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 rendementsprognose en de scenarioanalyses.

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 verspreidingskring)

Ons onderzoeksrapport bij de prognose is uitsluitend bestemd voor het informeren van potentiële beleggers en de toezichtstaken van de Autoriteit Financiële Markten zoals bedoeld in de Wet op het financieel toezicht en kan derhalve niet voor andere doeleinden worden gebruikt.

Eindhoven, 11 mei 2017

Deloitte Accountants B.V.

Paraaf voor identificatiedoeleinden:

13. PARTICIPEREN IN IMMO HUURWONINGFONDS NEDERLAND

Door het volledig invullen en ondertekenen van het inschrijfformulier IMMO Huurwoningfonds Nederland (als losse bijlage gevoegd bij het Prospectus) en toezending daarvan aan de Beheerder geven beleggers te kennen deel te willen nemen als Participant in IMMO Huurwoningfonds Nederland en verlenen zij volmacht aan de Beheerder om namens hen de Fondsvoorwaarden te aanvaarden en het Fonds aan te gaan.

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

Deelname staat open voor natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparant fondsen voor gemene rekening. Natuurlijke personen dienen bij het inschrijfformulier een kopie van een geldig legitimatiebewijs mee te sturen. Rechtspersonen en andere rechtsvormen dienen een uittreksel uit het handelsregister en een kopie van een geldig legitimatiebewijs van de vertegenwoordigingsbevoegde(n) mee te sturen. Voor verdere voorschriften omtrent identificatie wordt verwezen naar het inschrijfformulier.

De inschrijving start op het moment van uitbrengen van het Prospectus en sluit op 20 juli 2017 of, indien eerder, op het moment dat op alle beschikbare Participaties is ingeschreven. Van de toewijzing van Participaties zendt de Beheerder een schriftelijke bevestiging, waarin de datum van uitgifte van de Participaties, de (uiterste) datum van betaling van het bedrag van € 5.000 per Participatie (plus Emissiekosten) - in beginsel 12 juli 2017 - en het rekeningnummer van de Stichting zal zijn vermeld en waarin tevens wordt aangegeven hoeveel Participaties in totaal worden uitgegeven. Zonder betaling worden geen Participaties uitgegeven. De beoogde datum van uitgifte van Participaties is 20 juli 2017 of zoveel eerder of later als de Beheerder besluit. Zodra het Fonds is aangegaan ontvangt elke Participant kosteloos een uittreksel van zijn eigen inschrijving in het register van Participanten en wordt de Participant geïnformeerd over het rentepercentage dat van toepassing is op de hypothecaire financiering over de eerste zeven jaar van de looptijd.

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

Eventuele rentebaten op bedragen waarvoor is ingeschreven en die op de rekening van de Stichting worden bijgeschreven, vervallen aan het Fonds en zullen aan het eind van de looptijd, naar verhouding van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties, aan alle Participanten toekomen. In totaal zijn 4.600 Participaties beschikbaar en het aanbod tot deelname sluit ten vroegste op het moment dat op alle 4.600 beschikbare Participaties is ingeschreven en ten laatste op 20 juli 2017. Indien de inschrijving eerder sluit dan 20 juli 2017 wordt daarvan melding gedaan op de website van de Beheerder (www.hollandimmo-group.nl). De toewijzing van de Participaties door de Beheerder vindt plaats op volgorde van binnenkomst van de inschrijfformulieren. De Beheerder behoudt zich het recht voor inschrijvingen zonder opgaaf van redenen niet in aanmerking te nemen. De Beheerder zal het aanbod tot deelname en eventuele toewijzingen van Participaties intrekken indien niet alle beschikbare Participaties op 20 juli 2017 zijn geplaatst. Ingeval van intrekking van het aanbod en eventuele toewijzingen vindt de emissie geen doorgang en worden ontvangen bedragen (inclusief Emissiekosten) aan reeds toegewezen beleggers onverwijld teruggestort.

Uitgifte van de Participaties aan de Participant vindt plaats bij het aangaan van het Fonds krachtens artikel 5 lid 3 van de Fondsvoorwaarden.

Het Prospectus is geldig tot sluiting van de inschrijving voor deelname (en uiterlijk tot twaalf maanden na het uitbrengen van het Prospectus).

14. INITIATIEFNEMER

14.1 Initiatiefnemer

IMMO Huurwoningfonds Nederland is een initiatief van Holland Immo Group BV (Initiatiefnemer).

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

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

mr. T. Kühl, directeur, voltooide zijn studie Fiscaal Recht aan de Katholieke Universiteit Brabant. Werkte ruim tien jaar als belastingadviseur, waaronder de laatste jaren bij Ernst & Young in de internationale belastingpraktijk en als regiocoördinator van de Onroerend Goed Groep in Eindhoven. Was vanaf medio 1998 als zelfstandig fiscalist betrokken bij een groot aantal vastgoedtransacties en vastgoedinitiatieven. Bij Holland Immo Group BV is de heer Kühl als bestuurder verantwoordelijk voor het financiële en operationele fondsbeheer. Daarnaast neemt hij zitting in het bestuur van Holland Immo Group Beheer BV en Holland Immo Group Beheer II BV, gevestigd te Eindhoven. Verder neemt hij zitting in het bestuur van Spider Beheer BV en Spider Management BV die zijn gevestigd te Valkenswaard, en Mountside Beheer BV (voorheen; Holland Immo Group II/Flight Forum Beheer BV) en BVA Vastgoed Beheer BV die zijn gevestigd in Eindhoven. Tot slot is de heer Kühl bestuurder geweest bij Kühl & Partners Tax Consultants BV en Holland Immo Group / Multi Media Park beheer BV, welke vennootschappen inmiddels vrijwillig zijn geliquideerd wegens beëindiging van de onderneming.

De heren M. Kühl en T. Kühl zijn broers.

Met betrekking tot de heren M. Kühl en T. Kühl is geen informatie bekend te maken omtrent veroordelingen in verband met fraudemisdrijven in de voorgaande vijf jaar, omtrent faillissementen of surséances waarbij zij in de voorgaande vijf jaar betrokken waren, door wettelijke of toezichthoudende autoriteiten (met inbegrip van erkende beroepsorganisaties) officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties waarvan zij het voorwerp hebben uitgemaakt, onbekwaam verklaring in de voorgaande vijf jaar door een rechterlijke instantie 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 is geen informatie bekend te maken als hiervoor bedoeld.

Naast de heren M. Kühl en T. Kühl wordt het management team van Holland Immo Group BV gevormd door mevrouw M.F.H. Goesten en de heer L.M. Antonis.

M.F.H. Goesten MSRE voltooide haar studie Master of Science in Real Estate aan de Universiteit van Amsterdam. Werkte ruim veertien jaar als property-, asset- en investmentmanager, onder andere bij WPM Winkelcentrummanagement alsmede de laatste tien jaar bij Holland Immo Group. Bij Holland Immo Group BV is mevrouw Goesten mede verantwoordelijk voor de acquisitie, dispositie en financiering van de vastgoedportefeuilles. Daarnaast neemt zij zitting in het bestuur Jules Management BV gevestigd te Kerkdriel.

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

Holland Immo Group BV heeft geen Raad van Commissarissen ingesteld.

14.2 Holland Immo Group Beheer II BV

Naast alle aandelen in het kapitaal van de Beheerder houdt de Initiatiefnemer ook alle aandelen in het kapitaal van Holland Immo Group Beheer II BV. Holland Immo Group Beheer II BV beheert de volgende, eerder geplaatste vastgoedfondsen van Holland Immo Group:

- Holland Immo Group VIII/Woningfonds CV (aangegaan op 15 april 2004, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, nummer 17164211);
- Holland Immo Group IX/Woningfonds CV (aangegaan op 15 juli 2004, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, nummer 17166996);
- Holland Immo Group XII/Retail Residential Fund CV (aangegaan op 7 november 2005, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, nummer 17183353);
- Holland Immo Group XIV/Woningfonds CV (aangegaan op 3 april 2006, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Brabant, nummer 17189397);
- Holland Immo Group XV/Retail Residential Fund CV (aangegaan op 16 augustus 2006, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, nummer 17194478);
- Holland Immo Group XVI/Winkelfonds CV (aangegaan op 30 mei 2006, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, nummer 17191594);
- Holland Immo Group XVII/German Retail Fund NV (opgericht op 16 juli 2008, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, nummer 17229781);
- Winkelvastgoedfonds Duitsland NV (opgericht op 30 maart 2010, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, nummer 17282549);
- Winkelvastgoedfonds Duitsland 2 NV (opgericht op 13 juli 2010, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, nummer 50391720);
- Winkelvastgoedfonds Duitsland 3 NV (opgericht op 21 december 2010, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, nummer 51494418);
- Winkelvastgoedfonds Duitsland 4 NV (opgericht op 28 juni 2011, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, nummer 53027892);
- Winkelvastgoedfonds Duitsland 5 NV (opgericht op 20 december 2011, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, nummer 53493869);
- Winkelfonds Duitsland 6 NV (opgericht op 11 juli 2012, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, nummer 54978017);
- Parking Fund Nederland I (opgericht op 19 december 2012); en
- Winkelfonds Duitsland 7 NV (opgericht op 27 februari 2013, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, nummer 56434650).

15. OVERIGE BETROKKEN PARTIJEN

15.1 Stichting IMMO Huurwoningfonds Nederland

Als bestuur van Stichting IMMO Huurwoningfonds Nederland (de Stichting) treden op Prof. mr. C.A. Adriaansens en mr. M.H.F. van Buuren.

Prof. mr. C.A. Adriaansens is, naast zijn functie als bestuurder van de Stichting, bestuurder van verschillende stichtingen die een rol spelen bij beleggingsinstellingen van Holland Immo Group die vergelijkbaar is met de rol van de Stichting. Verder is hij directeur van Hortensia Legal BV, juridisch adviseurs voor de bona fide vastgoedpraktijk alsmede als 'of counsel' verbonden aan STIJL Advocaten te Amsterdam. Daarnaast is hij voorzitter van de Raad van Toezicht van het Economisch Instituut voor de Bouw en voorzitter van de Stichting Geschillenbeslechting Vastgoedbeheer. Tot 2005 was hij advocaat en partner bij Loyens&Loeff advocaten, notarissen en belastingadviseurs, Praktijkgroep Onroerend Goed en tot 2009 was hij als adviseur (of counsel) aan dit kantoor verbonden. Tot 2009 was hij raadsheer/raadsheer plaatsvervanger bij het gerechtshof te 's-Hertogenbosch. Tot 1 november 2012 was hij bijzonder hoogleraar Vastgoedrecht aan de Universiteit Maastricht. Adriaansens is gespecialiseerd in bouw- en huurrecht. Hij studeerde Nederlands recht aan de Katholieke Universiteit Brabant (1973) en promoveerde aan de Technische Universiteit Delft (1990). Hij heeft vele publicaties op zijn naam staan.

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

15.2 Bewaarder

Als Bewaarder in de zin van de Wft treedt op TCS Depositary BV. De Bewaarder heeft een vergunning van De Nederlandsche Bank NV op grond van de Wet toezicht trustkantoren. Het beleid binnen de Bewaarder wordt bepaald door de heer drs. M. Schimmelpenninck en mevrouw B.H.W.M. van den Broek.

Drs. M. Schimmelpenninck (1953) studeerde in Leiden Nederlands recht tot en met het kandidaatsexamen en Bedrijfskunde aan de Interfaculteit Bedrijfskunde die in Delft gevestigd was (nu onderdeel van de Erasmus Universiteit). Hij is altijd werkzaam geweest in de financiële dienstverlening. Eerst bij de Amro Bank en ABN AMRO in binnen- en buitenland (kredietverlening, private equity, commercial banking) en daarna bij GE-Capital (verzekeringen) in Nederland. In 2002 richtte hij zijn eigen trustkantoor op. In 2004 verkreeg hij als een van de eerste trustkantoren een vergunning krachtens de Wet toezicht trustkantoren. Sinds 2008 is Schimmelpenninck aandeelhouder en directeur van TeslinCS, waartoe sinds 2014 ook TCS Depositary BV behoort. Hij is vertrouwd met de regelgeving betreffende trustkantoren en alternatieve investeringsfondsen (AIFMD) en geeft naast Birgitte van den Broek leiding aan TCS Depositary BV Naast zijn professionele activiteiten is Schimmelpenninck actief in besturen van enige Algemeen Nut Beogende Instellingen en een Natuurschoonwet BV

Birgitte H.W.M van den Broek (1962) heeft zeer ruime ervaring met en kennis van dienstverlening aan onder toezicht staande instellingen. Zij is economisch geschoold (HEAO RA-variant en Economie aan de Vrije Universiteit in Amsterdam). Door haar ervaring eerst bij Coopers & Lybrand en het sinds 2001 als leidinggevende van Teslin Corporate Services BV (nu TeslinCS, houdster van TCS Depositary BV) is zij in staat (financiële) structuren, kasstromen, rapportages en jaarstukken op te stellen en daar waar deze worden aangeleverd, gedegen te analyseren. TeslinCS met haar werkmaatschappijen is lid van Holland Quaestor. Mevrouw Van den Broek maakt deel uit van de werkgroep binnen deze branchevereniging. De werkgroep heeft als taak om een keurmerk tot stand te brengen voor de leden. Zij is directeur en aandeelhouder van TeslinCS en is sinds 2008 naast Max Schimmelpenninck mede beleidsbepaler van de TeslinCS groep, waaronder TCS Depositary BV Met laatstgenoemde vennootschap is inmiddels ervaring opgedaan met verschillende alternatieve investeringsfondsen.

15.3 Taxateur

Als taxateur is CBRE Valuation Advisory B.V. opgetreden, opgericht op 12 februari 2004, statutair gevestigd en kantoorhoudend te Amsterdam en geregistreerd in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Amsterdam onder nummer 34202510. CBRE Valuation Advisory B.V. maakt deel uit van CBRE Inc., genoteerd aan de New York Stock Exchange, is met ongeveer 37.000 medewerkers 's werelds grootste adviesbureau voor commercieel vastgoed. Meer dan 300 medewerkers hiervan zijn werkzaam in Nederland.

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

Huurwaardekapisatisatiemethode

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

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

Overdrachtsbelasting, notariskosten en kadastraal recht zijn in mindering gebracht.

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

Contante waardemethode (DCF)

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

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

- een bepaalde beschouwingsperiode
- een geschat gemiddeld huurstijgingspercentage
- een geschat gemiddeld stijgingspercentage van de exploitatiekosten
- de eindwaarde welke is de geschatte opbrengstwaarde aan het einde van de beschouwingsperiode
- huurbetalingen per kwartaal vooraf
- uitgaven worden halverwege het jaar gerealiseerd

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

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

Bovenstaande taxatiemethoden zijn in overeenstemming met:

- RICS' Red Book, 9^e Editie, januari 2014;
- International Valuation Standards 2011 (uitgegeven door The International Valuation Standards Committee (IVSC)).

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

15.4 Overige informatie

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

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 Amsterdam (met statutaire zetel te Amsterdam) heeft de inhoud en inkleding van hoofdstuk 12 van het Prospectus bepaald. PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs NV respectievelijk Deloitte Accountants BV hebben ingestemd met opname in de huidige vorm en context van hoofdstuk 10 respectievelijk 12 van het Prospectus, in welke hoofdstukken hun respectievelijke verklaringen of verslagen zijn opgenomen.

Geen van PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs NV en Deloitte Accountants BV houdt enig wezenlijk belang - of zal voorzienbaar enig wezenlijk belang houden - in het Fonds.

Na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voor zover de Beheerder bekend is, verklaart zij dat 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, na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voor zover haar bekend, de gegevens in hoofdstuk 10 van het Prospectus waarvoor zij verantwoordelijk is, in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen.

Ter zake van de van overige derden afkomstige informatie die in het Prospectus is opgenomen, bevestigt de Beheerder dat deze informatie correct is weergegeven en dat, voor zover zij dat heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derden gepubliceerde informatie, geen feiten zijn weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

De Beheerder verleent toestemming aan financiële intermediairs voor het gebruik van het Prospectus bij hun activiteiten in de plaatsing van de Participaties in Nederland. Deze toestemming geldt voor de periode die start op het moment van uitbrengen van het Prospectus en eindigt op 20 juli 2017 of, indien eerder, op het moment dat op alle beschikbare Participaties is ingeschreven of op het moment waarop de Beheerder op haar website (www.hollandimmogroup.nl) kenbaar heeft gemaakt het aanbod in te trekken. Gedurende de voormelde periode kunnen financiële intermediairs de Participaties plaatsen. **De financiële intermediairs zijn verplicht aan potentiële beleggers informatie over de voorwaarden van de aanbidding te verstrekken. Elke financiële intermediair die het Prospectus gebruikt dient op zijn website te vermelden dat het prospectus wordt gebruikt overeenkomstig de toestemming tot gebruik van de Beheerder en de daaraan verbonden voorwaarden.**

Op het Prospectus is slechts het Nederlandse recht van toepassing. De bijlagen I tot en met III worden steeds geacht integraal deel uit te maken van het Prospectus. Tot het moment van deelname in het Fonds kunnen potentiële beleggers generlei recht aan het Prospectus ontleen. Analyses en berekeningen in het Prospectus vormen geen garantie voor het door het Fonds te behalen rendement. Potentiële investeerders wordt aangeraden een Participatie zorgvuldig te beoordelen op haar risicoprofiel en deze te beschouwen als onderdeel van een totale beleggingsstrategie. De Initiatiefnemer en de Beheerder hebben zich laten adviseren door de in het Prospectus genoemde adviseurs. De verantwoordelijkheid van deze adviseurs is beperkt tot het terrein van hun expertise en tot het onderwerp van hun advies. Niemand is gemachtigd in verband met de plaatsing informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in het Prospectus zijn opgenomen. Het Prospectus houdt als zodanig geen aanbod in van enig financieel instrument of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument anders dan de aangeboden Participaties in IMMO Huurwoningfonds Nederland, 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, 11 mei 2017, Holland Immo Group Beheer BV

BIJLAGE I - FONDSVOORWAARDEN VAN IMMO HUURWONINGFONDS NEDERLAND (CONCEPT)

Definities

Artikel 1.

1. De volgende begrippen hebben in deze voorwaarden de hierna omschreven betekenis, tenzij uitdrukkelijk anders blijkt:
 - 'Accountant': de registeraccountant of Accountant-Administratieconsulent als bedoeld in artikel 2:393 lid 1 Burgerlijk Wetboek die de opdracht heeft de door de Beheerder opgemaakte jaarrekening van het Fonds te onderzoeken;
 - 'Beheerder': Holland Immo Group Beheer BV, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Eindhoven en kantoorhoudende te (5657 DD) Eindhoven, Flight Forum 154;
 - 'Bewaarder': TCS Depositary BV, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te (3953 ME) Maarsbergen, Woudenbergseweg 11;
 - 'Bruto-huuropbrengsten': alle gefactureerde opbrengsten voor het gebruik van de Objecten, exclusief aan de huurder doorbelaste servicekosten, BTW, ontvangen bedragen voor afkoop van huurcontracten en huurgaranties;
 - 'Emissiekosten': drie procent (3%) van de Uitgifteprijs, vermenigvuldigd met het aantal toegekende en uit te geven Participaties;
 - '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;
 - 'Fondspassiva': de verplichtingen die de Stichting op diens naam, al dan niet daartoe vertegenwoordigd door de Beheerder, aangaat voor rekening en risico van de Participanten;
 - 'Fondsvermogen': de gezamenlijke Fondsactiva en Fondspassiva;
 - 'Fondsvoorwaarden': deze fondsvoorwaarden van IMMO Huurwoningfonds Nederland;
 - 'Geprognosticeerde Rendement': de prognose van het gemiddeld "Exploitatierendement" (zoals gedefinieerd in hoofdstuk 4 van het Prospectus) van 7,2% op jaarbasis van het Fonds, zoals weergegeven in hoofdstuk 9.3 van het Prospectus;
 - 'Hypothecaire Lening': de hypothecaire lening waarmee de Objecten (voor een deel) worden gefinancierd, zoals beschreven in hoofdstuk 8 van het Prospectus;
 - 'Inkoopprijs': het bedrag waartegen één (1) Participatie in het kader van een Overdracht wordt ingekocht door het Fonds die gelijk is aan de Uitgifteprijs voor uitgifte van één (1) Participatie in het kader van een Overdracht (zoals bepaald in artikel 5, lid 9);
 - 'Objecten': (de rechten op) het vastgoed als beschreven in hoofdstuk 6 van het Prospectus;
 - 'Overdracht': de inkoop van een of meerdere Participaties ten laste van het Fondsvermogen tegen gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van een gelijk aantal Participaties;
 - 'Overwinst': de "Overwinst" zoals gedefinieerd in hoofdstuk 4 van het Prospectus. Voor de toepassing van de Fondsvoorwaarden wordt de Overwinst geacht nooit minder te bedragen dan EUR 0,00 (nul euro);
 - 'Participant': de natuurlijke persoon, rechtspersoon of fiscaal niet-transparante personenvennootschap of een fiscaal niet-transparant fonds voor gemene rekening, die één of meer Participaties houdt (of die daaraan voorafgaand Participaties toegekend heeft gekregen als beschreven in hoofdstuk 13 van het Prospectus);
 - 'Participatie': het recht van deelname aan het Fonds, dat een (niet nominale) vordering op de Stichting vormt ter grootte van het Fondsvermogen gedeeld door het totaal 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 de Wet op het financieel toezicht;
 - '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;
 - 'Stichting': de stichting Stichting IMMO Huurwoningfonds Nederland, statutair gevestigd te Eindhoven en kantoorhoudende te (5657 DD) Eindhoven, Flight Forum 154;
 - 'Uitgifteprijs': het bedrag waartegen één (1) Participatie wordt uitgegeven (a) op de dag waarop het Fonds wordt aangegaan zoals is bepaald in artikel 5 lid 3 of (b) in het kader van een Overdracht zoals bepaald in artikel 5 lid 9;

- 'Vergadering': de vergadering van Participanten;
 - 'Wetswijziging': elke wijziging in Nederlandse of communautaire wet- of regelgeving of het effectief van toepassing worden daarvan, waaronder mede is begrepen nadere regelgeving die is afgekondigd door bevoegde instanties zoals de Autoriteit Financiële Markten of De Nederlandsche Bank NV.
2. In het enkelvoud uitgedrukte definities omvatten tevens de meervoudsvorm en vice versa.

Rechtsvorm, naam, duur en zetel

Artikel 2.

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

Doel

Artikel 3.

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

Fondsvermogen

Artikel 4.

1. Gedurende de looptijd van het Fonds bestaat het Fondsvermogen uit gelden die tegenover de uitgifte van Participaties aan de Stichting zijn betaald, de Objecten, huuropbrengsten 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.
3. Op de dag waarop het Fonds wordt aangegaan worden 4.600 (vierduizend zeshonderd) Participaties uitgegeven tegen een Uitgifteprijs van elk EUR 5.000 (vijfduizend euro) (exclusief Emissiekosten). In totaal wordt derhalve voor EUR 23.000.000 (drieëntwintig miljoen euro) aan Participaties uitgegeven.
4. Na de dag waarop het Fonds is aangegaan worden slechts Participaties ingekocht en uitgegeven in het kader van een Overdracht. Het is beoogd dat te allen tijde 4.600 (vierduizend zeshonderd) Participaties uitstaan. De Beheerder is bevoegd om vaste of periodieke data vast te stellen waarop een Overdracht kan plaatsvinden.
5. Voor de deelname aan het Fonds op de dag waarop het Fonds wordt aangegaan dient, nadat een inschrijfformulier overeenkomstig het bepaalde in het Prospectus is ingediend, de Uitgifteprijs vermenigvuldigd met het aantal toegekende en uit te geven Participaties en vermeerderd met de Emissiekosten, uiterlijk op de door de Beheerder schriftelijk medegedeelde datum te zijn ontvangen op de bankrekening van de Stichting.
6. Een verzoek tot Overdracht dient schriftelijk te worden gericht aan de Beheerder. Een Overdracht is uitsluitend mogelijk voor zover Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk (kunnen) worden uitgegeven aan een derde die zich bij de Beheerder heeft gemeld als geïnteresseerde belegger in het Fonds (of aan een Participant die zich bij de Beheerder heeft gemeld als geïnteresseerde voor aanvullende of extra Participaties).
7. Uitsluitend de Beheerder is bevoegd te beslissen omtrent een verzoek tot Overdracht, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 4. Een verzoek tot Overdracht kan geheel of gedeeltelijk

worden geweigerd en wordt in ieder geval geweigerd indien de Overdracht naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder (a) de fiscale status van het Fonds zou (kunnen) aantasten, (b) de orderlijke liquidatie van het Fonds (na ontbinding van het Fonds) zou (kunnen) verstoren of verhinderen, (c) de belangen van de (overige) Participanten nadelig (kan) beïnvloeden of (d) (anderszins) in strijd met de Fondsvoorwaarden zou (kunnen) komen.

8. Na ontvangst van een verzoek tot Overdracht bericht de Beheerder de verzoeker zo spoedig als redelijkerwijs mogelijk omtrent het besluit als bedoeld in lid 7 onder aangeven, indien van toepassing, de datum waarop de Overdracht zal plaatsvinden.
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 2 (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 grove 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.

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 bankrekeningnummers.
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 wet of krachtens rechterlijke uitspraak is geboden.

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

Participaties behorende tot een gemeenschap

Artikel 9.

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

Oproepingen en mededelingen

Artikel 10.

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

Beheerder, Stichting, Bewaarder

Artikel 11.

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 4 lid 2 wordt het Fonds voor rekening en risico van de Participanten beheerd door de Beheerder.
 2. Het Fondsvermogen wordt goederenrechtelijk verkregen en ten titel van beheer gehouden door de Stichting; de Stichting houdt (op eigen naam) de juridische eigendom van alle zaken en is recht-hebbende 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 4:62m Wft).
 4. De Bewaarder draagt zorg voor onder andere het volgende:
 - verifiëren dat de door de Participanten betaalde uitgifteprijs voor de aan hen uitgegeven Participaties zijn 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 de Wet op het financieel toezicht, 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. De Beheerder noch de Stichting is bevoegd om (een of meerdere van) de Participanten te vertegenwoordigen.
2. Onverminderd het bepaalde in artikel 13 is de Beheerder bevoegd om de Stichting te vertegenwoordigen bij het aangaan van verplichtingen ten laste van en verbintenissen met betrekking tot het Fondsvermogen alsmede te beschikken over het Fondsvermogen, waaronder mede begrepen is het (doen) verrichten van (girale) betalingen ten laste van het Fondsvermogen. De Beheerder treedt in die gevallen uitsluitend op namens de Stichting inzake het Fonds.

Beheer en beschikking, juridische eigendom Fondsvermogen

Artikel 13.

1. Onverminderd het bepaalde in dit artikel en met inachtneming van het bepaalde in artikel 12 wordt onder het beheer als bedoeld in artikel 11 lid 1 uitdrukkelijk mede verstaan het verrichten van beheers- en beschikkingshandelingen met betrekking tot het Fondsvermogen.
2. De (uitvoering van de) volgende besluiten van de Beheerder respectievelijk de Stichting behoeven de goedkeuring van de Vergadering dan wel zijn onderworpen aan de volgende formaliteiten:
 - a. de hiernavolgende besluiten van de Beheerder behoeven de goedkeuring van de Vergadering:
 - (i) tot verkoop en levering van de Objecten;
 - (ii) tot het bezwaren van goederen die behoren tot het Fondsvermogen, tenzij het betreft het vestigen van een recht van hypotheek op de Objecten in verband met de Hypothecaire Lening of het oversluiten van de Hypothecaire Lening als bedoeld in lid 3 onder a;
 - (iii) tot het aangaan van een of meerdere leningen ten laste van het Fondsvermogen (als inlener) indien en zodra (daardoor) het bedrag van die leningen € 25.000 of meer zou bedragen, tenzij het betreft de Hypothecaire Lening of het oversluiten van de Hypothecaire Lening als bedoeld in lid 3 onder a;
 - (iv) tot het ter leen verstrekken van gelden indien en zodra (daardoor) het bedrag van de hier bedoelde ter leen verstrekte gelden € 25.000 of meer zou bedragen;
 - (v) tot het verlenen van doorlopende bevoegdheid de Beheerder te vertegenwoordigen;
 - (vi) tot wijziging van voorwaarden die zijn opgenomen in het Prospectus en die niet voortvloeien uit de Fondsvoorwaarden of de statuten van de Stichting;

- (vii) tot het aangaan van een overeenkomst of verplichting in geval van een potentieel belangenconflict als bedoeld in hoofdstuk 7.14 van het Prospectus;
- b. de hiernavolgende besluiten van de Stichting behoeven de goedkeuring van de Vergadering:
 - (i) tot ontbinding, anders dan nadat het Fonds is ontbonden en het Fondsvermogen is verevend;
 - (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 Wet op het financieel toezicht 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.

Binnen de grenzen die de Wet op het financieel toezicht daaraan stelt is het de Beheerder toegestaan een of meerdere van zijn taken uit te besteden aan een derde. De kosten voor uitbesteede werkzaamheden komen voor rekening van de Beheerder.

4. Tot de taken van de Stichting behoren onder meer:
 - a. het op eigen naam openen en aanhouden van één 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. 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) één of meer Participanten, die gezamenlijk ten minste één tiende (1/10^e) van alle uitstaande Participaties houden of (b) de Stichting of de Bewaarder, dit onder mededeling van de te behandelen onderwerpen, aan de Beheerder verzoeken, (c) sprake is van een potentieel belangenconflict als bedoeld in hoofdstuk 7.14 van het Prospectus en (d) in de gevallen als bedoeld in artikel 19 leden 7 en 8.

Plaats van de Vergadering en oproeping

Artikel 15.

1. De Vergaderingen worden gehouden in de gemeente waar het Fonds kantoor houdt of ter plaatse als door de Beheerder is bepaald en medegedeeld.
2. Participanten, de Stichting en de Bewaarder worden tot de Vergadering opgeroepen door de Beheerder. Indien in het geval als bedoeld in de tweede volzin van artikel 14 lid 3, de Beheerder niet de Vergadering zodanig bijeenroept dat zij binnen vier weken na het verzoek wordt gehouden, is ieder van de verzoekers zelf tot bijeenroeping bevoegd, met inachtneming van het daaromtrent in de Fondsvoorwaarden bepaalde en onder de gehoudenheid (ook) de Beheerder, de Stichting en de Bewaarder op te roepen. Bij de oproeping worden de te behandelen onderwerpen steeds vermeld.
3. De oproeping geschiedt niet later dan op de vijftiende (15^e) 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 de 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. Zij hebben geen stemrecht in de Vergadering.

Besluitvorming buiten Vergadering

Artikel 18.

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

Schorsing, ontslag en vervanging Beheerder, Stichting

Artikel 19.

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

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

Boekjaar, jaarrekening, halfjaarcijfers, kwartaalcijfers

Artikel 20.

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

Accountant

Artikel 21.

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

(Kosten)vergoedingen Beheerder, Stichting en Bewaarder, winst, 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. 2,4% (twee vier/tiende procent) inclusief BTW van de Bruto-huuropbrengsten; en
 - b. twintig procent (20%) van de Overwinst, of zoveel minder als bepaald in lid 3.

2. De vergoeding als bedoeld onder a in lid 1 is 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 vergoeding als hier bedoeld wordt verrekend met de verschuldigde vergoeding 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 door de Beheerder gerestitueerd.
3. De vergoeding als bedoeld onder b in lid 1 is opeisbaar zodra de Objecten (volledig) zijn verkocht en geleverd en de rekening en verantwoording als bedoeld in artikel 25 lid 4 is afgelegd. Indien het Rendement minder bedraagt dan het Geprognosticeerde Rendement wordt voor het berekenen van de Overwinst waartoe de Beheerder gerechtigd is, de Overwinst verminderd met de contante waarde, uitgedrukt in euro, van het bedrag dat zich laat berekenen door van de contante waarde van het Geprognosticeerde Rendement de contante waarde van het Rendement (beide uitgedrukt in euro) in mindering te brengen.
4. In verband met de werkzaamheden van de Stichting voor het Fonds heeft iedere bestuurder van de Stichting recht op een vaste vergoeding van € 1.000 per twaalf (12) maanden (tenzij er één (1) bestuurder is benoemd in welk geval de vergoeding € 2.000 per twaalf maanden bedraagt). De vergoedingen worden uitgekeerd per dertig (30) december van elk jaar of op de datum waarop het Fonds eindigt. Deze vergoedingen zijn (voor zover van toepassing) exclusief omzetbelasting.
5. De Beheerder is met de Bewaarder een vergoeding voor de werkzaamheden van de Bewaarder overeengekomen van € 12.500 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 vergoedingen worden, voor zover van toepassing, vermeerderd met omzetbelasting (BTW) en komen ten laste van het Fondsvermogen.
6. Onverminderd het bepaalde in het slot van artikel 13 lid 3 omtrent de kosten van uitbesteding door de Beheerder, komen alle overige kosten verband houdende met het beheer en de bewaring van het Fondsvermogen (waaronder kosten van de Accountant of andere accountants, adviseurs, advocaten, banken, dienstverleners in het kader van de exploitatie en de vervreemding van de Objecten en taxateurs) voor rekening van het Fonds. Alle (kosten)vergoedingen worden door het Fonds aan de Beheerder, de Stichting en de Bewaarder voldaan zonder dat daarbij enig beroep op korting en/of verrekening kan worden gedaan. Van de door de Stichting en de Bewaarder gemaakte kosten zenden zij aan de Beheerder een schriftelijk overzicht.
7. Het resultaat dat met het Fondsvermogen wordt behaald komt, met inachtneming van het bepaalde in de leden 1, 4, 5 en 6, ten goede aan dan wel ten laste van de Participanten naar evenredigheid van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties. Het positieve resultaat dat met het Fondsvermogen in enig boekjaar wordt behaald, verminderd met de eventuele 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 streven is per kwartaal tot uitkering van de (voorlopige) winst over te gaan, telkens binnen vier weken na afloop van elk kalenderkwartaal.
8. De Beheerder is bevoegd te besluiten een gedeelte van het positieve resultaat over enig boekjaar, indien dat naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder noodzakelijk of wenselijk is in verband met de solvabiliteit of liquiditeit van het Fonds, toe te voegen aan de liquiditeitsreserve van het Fonds.
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 de Wft, in het bijzonder in verband met een Wetswijziging, zonder besluit van de vergadering van Participanten tot stand komen, indien dat noodzakelijk is om tijdig te voldoen aan het bepaalde bij of krachtens de Wft. In een dergelijk geval is de Beheerder gehouden om bedoelde wijzigingen binnen één (1) maand na het besluit daartoe ter goedkeuring voor te leggen aan de vergadering van Participanten.
2. Elk voorstel tot wijziging van de Fondsvoorwaarden tezamen met een toelichting daarop wordt meegezonden met de oproepingsbrief als bedoeld in artikel 15, gepubliceerd op de website van de Beheerder en toegezonden aan de Autoriteit Financiële Markten. De Beheerder deelt elke aangenomen wijziging tezamen met een toelichting mee aan de Participanten, publiceert deze op zijn website en zendt deze aan de Autoriteit Financiële Markten.
3. Indien door een wijziging van de Fondsvoorwaarden rechten of zekerheden van de Participanten worden verminderd of lasten aan hen worden opgelegd, wordt die wijziging tegenover de Participanten niet ingeroepen voordat een (1) maand is verstreken na de bekendmaking van het voorstel tot wijziging van de Fondsvoorwaarden als bepaald in lid 2. Binnen bedoelde periode van een (1) maand kunnen de Participanten onder de gebruikelijke voorwaarden uit het Fonds treden.
4. Indien door een wijziging van de Fondsvoorwaarden het beleggingsbeleid wordt gewijzigd, wordt die wijziging eerst van kracht na het verstrijken van een (1) maand na de bekendmaking van het voorstel daartoe goed als bepaald in lid 2. Binnen bedoelde periode van een (1) maand kunnen de Participanten onder de gebruikelijke voorwaarden uit het Fonds treden.
5. Elke wijziging in de Fondsvoorwaarden die ingevolge dit artikel 24 tot stand komt is bindend voor iedere Participant.

Beëindiging Fonds, vereffening Fondsvermogen

Artikel 25.

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

Toepasselijk recht en geschillen

Artikel 26.

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

Slotbepaling, eerste boekjaar

Artikel 27.

1. Het eerste boekjaar eindigt op eenendertig december tweeduizend zeventien.
2. Dit artikel vervalt onmiddellijk na verloop van het eerste boekjaar.

BIJLAGE II - STATUTEN STICHTING IMMO HUURWONINGFONDS NEDERLAND

Artikel 1

Naam en zetel

1. De Stichting draagt de naam: Stichting IMMO Huurwoningfonds Nederland.
2. Zij is gevestigd te Eindhoven.

Artikel 2

Doel

De Stichting heeft ten doel: het houden van de juridische eigendom van de activa van het beleggingsfonds IMMO Huurwoningfonds Nederland (hierna te noemen: de "Vennootschap"), al dan niet tezamen met het bewaren en administreren van de activa van de Vennootschap.

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. In ontstane vacatures wordt zo spoedig mogelijk voorzien, doch in ieder geval binnen één maand.
- 4.3 Het bestuur wijst uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester aan. Een bestuurder kan meer dan één functie bekleden.
- 4.4 De benoeming van een bestuurder geschiedt voor onbepaalde tijd, tenzij in het desbetreffende benoemingsbesluit een bepaalde tijd is vastgesteld.
- 4.5 Bij ontstentenis of belet van een bestuurder zijn de overige bestuurders met het bestuur belast. Indien één of meer bestuurders ontbreken, vormen de overgebleven bestuurders of de overgebleven bestuurder een bevoegd bestuur. Het bestuur is echter verplicht zo spoedig mogelijk in de vacature(s) te voorzien.
- 4.6 Een bestuurder defungeert:
 - a. door zijn overlijden;
 - b. door zijn aftreden;
 - c. door het verlies van het vrije beheer over zijn vermogen;
 - d. door zijn ontslag door de rechtbank;
 - e. door zijn ontslag door Holland Immo Group Beheer B.V., statutair gevestigd te Eindhoven, kantoorhoudende te 5657 DD Eindhoven, Flight Forum 154, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 17146931.

Artikel 5

Taken. Bevoegdheden en bezoldiging

- 5.1 Het bestuur is belast met het besturen van de Stichting. Het bestuur kan als zodanig één of meer van zijn bevoegdheden, mits duidelijk omschreven, aan anderen verlenen. Degene die aldus bevoegdheden uitoefent, handelt in naam van en onder verantwoordelijkheid van het bestuur.
- 5.2 Het bestuur is bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding of bezwaring van registergoederen. Het is voorts bevoegd tot het aangaan van overeenkomsten waarbij de Stichting zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidstelling voor een schuld van een ander verbindt.
- 5.3 Een bestuurder ontvangt een vaste vergoeding voor de uitoefening van de bestuursfunctie van duizend euro (€ 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 vierhonderdvijftig euro (€ 450,00) 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 volstreekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen worden beschouwd als niet te zijn uitgebracht.
Staken de stemmen bij benoeming van personen dan beslist het lot; staken de stemmen bij een andere stemming, dan is het voorstel verworpen.
- 6.6 Alle stemmingen geschieden mondeling, tenzij een bestuurder schriftelijke stemming verlangt.
- 6.7 De vergaderingen worden geleid door de voorzitter. Bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
- 6.8 Van het verhandelde in de vergadering worden door de secretaris of door een door deze onder zijn verantwoordelijkheid en met instemming van het bestuur aangewezen persoon notulen opgemaakt. De notulen worden vastgesteld door het bestuur en ten blijke daarvan door de voorzitter en secretaris van de desbetreffende vergadering ondertekend. De vastgestelde notulen zijn ter inzage voor alle bestuurders. Afschriften worden aan hen kosteloos verstrekt.
- 6.9 Het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten nemen, mits alle bestuurders zich schriftelijk, telegrafisch of per telecopier omtrent het desbetreffende voorstel hebben uitgesproken. Van een besluit buiten vergadering wordt onder bijvoeging van de ingekomen antwoorden door de secretaris een relaas opgemaakt, dat na medeondertekening door de voorzitter bij de notulen wordt gevoegd.
- 6.10 In alle geschillen omtrent stemmingen niet bij de statuten voorzien, beslist de voorzitter.

Artikel 7

Vertegenwoordiging

- 7.1 De Stichting wordt vertegenwoordigd door het bestuur. Voorts kan de Stichting worden vertegenwoordigd door twee tezamen handelende bestuurders.
- 7.2 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.
- 7.3 Het bestuur zal van het toekennen van doorlopende vertegenwoordigingsbevoegdheid opgave doen bij het handelsregister van de Kamer van Koophandel.
- 7.4 Indien een bestuurder een tegenstrijdig belang heeft met de Stichting kan hij niettemin de Stichting vertegenwoordigen.

Artikel 8

Reglementen

- 8.1 Het bestuur is bevoegd één of meer reglementen vast te stellen, waarin die onderwerpen worden geregeld, waarvan nadere regeling wenselijk wordt geacht.
- 8.2 Een reglement mag niet met de wet of deze statuten in strijd zijn.
- 8.3 Het bestuur is te allen tijde bevoegd een reglement te wijzigen of op te heffen.
- 8.4 Ten aanzien van een besluit tot het vaststellen, wijzigen of opheffen van een reglement vindt het bepaalde in artikel 10, leden 1 en 2, overeenkomstige toepassing.

Artikel 9

Boekjaar en jaarstukken

- 9.1 Het boekjaar van de Stichting valt samen met het kalenderjaar.
- 9.2 Het bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de Stichting en van alles betreffende de werkzaamheden van de Stichting, naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen van de Stichting kunnen worden gekend.
- 9.3 Het bestuur is verplicht jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar de balans en de staat van baten en lasten met bijbehorende toelichting van de Stichting te maken en op papier te stellen.
- 9.4 Indien en voor zover wettelijk vereist zal het bestuur, alvorens tot vaststelling van de in lid 3 bedoelde stukken over te gaan, deze doen onderzoeken door een door het bestuur aan te wijzen deskundige. Deze brengt alsdan omtrent zijn onderzoek verslag uit.

- 9.5 De balans en de staat van baten en lasten, met bijbehorende toelichting, wordt ten blijke van de vaststelling door alle bestuurders ondertekend; ontbreekt de ondertekening van een of meer van hen, dan wordt daarvan onder opgave van redenen melding gemaakt.
- 9.6 Het bestuur is verplicht de in de leden 2 en 3 bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers gedurende zeven jaren te bewaren.

Artikel 10

Statutenwijziging. Fusie en splitsing

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



PORTFOLIO REPORT



CBRE Valuation Advisory B.V.
Gustav Mahlerlaan 405
1082 MK Amsterdam
The Netherlands
+31 (0) 20 626 26 91

Report Date	17 March 2017
Addressee	Stichting Immo Huurwoningfonds Nederland
CBRE	CBRE Valuation Advisory B.V.
Property Description	Multiple residential objects as described in market value schedule.
Areas	We have not measured the Property but have relied upon the floor areas provided.
Ownership Purpose	Investment.
Instruction	According to the letter of instruction dated 16 march 2017 we will provide summary reports of the Valuation Reports of the iResidence Portfolio we delivered to the financing bank (Our reference: UID3507).
Type of Valuation	Valuation Summary.
Method of Valuation	Income approach. In appendix A further explanation on the method of valuation can be found.
Valuation Date	1 February 2017
Valuer	External.
Purpose	Accounting.
Number of report versions	One.
Inspection	The inspections of the properties have taken place in February 2017.



Market Value € 49,020,000

(say: fourtyninemilliontwentythousand euros) net exclusive of acquisition costs and VAT.

Our opinion of Market Value is based upon the Scope of Work and Valuation Assumptions attached, and has been primarily derived using comparable recent market transactions on arm's length terms.

We have valued the Properties individually and no account has been taken of any discount or premium that may be negotiated in the market if all or part of the portfolio was to be marketed simultaneously, either in lots or as a whole.

Compliance with Valuation Standards

The valuation has been prepared in accordance with The RICS Valuation – Professional Standards (2014) and the Dutch Register of Real Estate Valuers (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs or NRVt) and according to the stipulations of the BelWetV. The property details on which each valuation is based are as set out in this report.

We confirm that we have sufficient current local and national knowledge of the particular property market involved and have the skills and understanding to undertake the valuation competently.

The RICS Valuation – Professional Standards comply with the "International Valuation Standards" (IVS) and conform the rules and regulations of the NRVt the valuation is carried out in accordance with the IVS.

CBRE Valuation Advisory B.V. and her valuers are regulated by the RICS and the valuers are regulated by the NRVt.

As a part of this regulation, audits can be carried out by RICS and NRVt and as a part of this process they have the right to access our files, purely for audit purposes.

Valuer

The Property has been valued by a valuer who is qualified for the purpose of the valuation in accordance with the RICS Valuation Standards and the Dutch Register of Real Estate Valuers.

The valuers are in a position to carry out the necessary activities in an objective and unbiased manner. Furthermore, they possess the skills, understanding and market knowledge to carry out this valuation, from experience with the valuation of comparable real estate and keep up with research/literature regarding the real estate market and market transactions.



Independence	The valuers declare that they comply with the fundamental principles of objectiveness and independence in carrying out this valuation. The objectiveness and independence are ensured by following the ethical codes of the Royal Institution of Chartered Surveyors and the Dutch Register of Real Estate Valuers. The total fees, including the fee for this assignment, earned by CBRE Valuation Advisory B.V. (or other companies forming part of the same group of companies within The Netherlands) from the Addressee (or other companies forming part of the same group of companies) are less than 5.0% of the total Dutch revenues. We confirm that during the last two years CBRE Valuation Advisory B.V. (or other companies forming part of the same group of companies within The Netherlands) have advised on the Subject Property but have not acted for the borrower. Total fees, including the fee for this assignment, earned by CBRE Valuation Advisory B.V. from the borrower are less than 5.0% of the total Dutch revenues.
Conflict of Interest	We have valued the iResidence portfolio (valuation date 1 February 2017) on behalf of the financing bank. With permission from this financing bank we will deliver summary reports of this valuations.
Reliance	This report is for the use only of the party to whom it is addressed for the specific purpose set out herein and no responsibility is accepted to any third party for the whole or any part of its contents.
Publication	The Client shall in no way disclose any information provided by CBRE, such as the contents of a Valuation, report, advice or any other statement made by CBRE, be it in writing or otherwise, or supply same to another party, unless it has a duty to make such disclosure pursuant to the provisions of any national or international legislation, regulations or other rules (professional or otherwise).
Valuation Uncertainty	All valuations are opinions on the estimated amount that can be realised in a transaction on the valuation date and by taking into account the assumptions and/or special assumptions. As with all opinions, there is a degree of uncertainty to this, which can vary. These variations are the consequence of inherent characteristics of the subject property, the market or available information. It is part of the professional expertise of a valuer to mention the existence of uncertainty.



Unforeseen macro-economic or political crises can have dramatic consequences for markets and can, among others, result in panic sales or simply unwillingness to close a transaction. In such occasions the valuation cannot be held as representative.

Titles, Tenures and Lettings

Details of title/tenure under which the Property is held and of lettings to which it is subject are as supplied to us. We have not generally examined nor had access to all the deeds, leases or other documents relating thereto. Where information from deeds, leases or other documents is recorded in this report, it represents our understanding of the relevant documents. We should emphasise, however, that the interpretation of the documents of title (including relevant deeds, leases and planning consents) is the responsibility of your legal adviser.

Environmental Matters

We have not undertaken, nor are we aware of the content of, any environmental audit or other environmental investigation or soil survey which may have been carried out on the Property and which may draw attention to any contamination or the possibility of any such contamination.

We have not carried out any investigation into the past or present uses of the Property, nor of any neighbouring land, in order to establish whether there is any potential for contamination and have therefore assumed that none exists.

State of Repair

We have not carried out building surveys, tested services, made independent site investigations, inspected woodwork, exposed parts of the structure which were covered, unexposed or inaccessible, nor arranged for any investigations to be carried out to determine whether or not any deleterious or hazardous materials or techniques have been used, or are present, in any part of the Property. We are unable, therefore, to give any assurance that the Property is free from defect.

Town Planning

We have not undertaken planning enquiries.

Deviance from Standard Terms

We have used multiple assumptions with regard to legal title, rental situation, the zoning of a property, the state of repair and renovation of the properties. This includes any assumptions on soil and ground water contamination as mentioned below.

If in hindsight this information or these assumptions turn out to be false or incomplete, or if information provided after the date of valuation gives cause, we reserve the right to change our report accordingly.



Complex specifics

Any complex specifics have been added as note to the reference sheet.

Yours faithfully,



T. van Unen MSc

Consultant

For and on behalf of
CBRE Valuation Advisory B.V.

thom.vanunen@cbre.com

CBRE – Valuation Advisory

T: +31 (0)20 6262691

F: +31 (0)20 6246305

W: www.cbre.nl

Our ref.: UID3507

Yours faithfully,



**R.H. Smorenburg MRICS RT CIS HypZert
(MLV) REV
RICS Registered Valuer**

Registered in the NRVt under number
RT679820773
Chamber Commercial Real Estate – Large
Real Estate

Senior Director

For and on behalf of
CBRE Valuation Advisory B.V.

roderick.smorenburg@cbre.com

CBRE

SCHEDULE OF MARKET VALUES

CBRE number	Complexname	Market value total (k.k.)
1	De Graaf, Arnhem	€ 5,940,000
2	De Gravin, Arnhem	€ 13,035,000
3	De Prins, Rotterdam	€ 10,470,000
4	Tomadohuis, Dordrecht	€ 9,770,000
5	De Baron, Zoetermeer	€ 9,805,000
Total		€ 49,020,000

CBRE

VALUATION ASSUMPTIONS

Capital Values

The valuation has been prepared on the basis of "Market Value" which is defined as:

"The estimated amount for which a property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm's-length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion".

No allowances have been made for any expenses of realisation nor for taxation which might arise in the event of a disposal. Acquisition costs have not been included in our valuation.

No account has been taken of any inter-company leases or arrangements, nor of any mortgages, debentures or other charges.

No account has been taken of the availability or otherwise of capital based Government or European Community grants.

Rental Values

Rental values indicated in our report are those which have been adopted by us as appropriate in assessing the capital value and are not necessarily appropriate for other purposes nor do they necessarily accord with the definition of Market Rent.

Gross Initial Yield

The Gross Initial Yield reflects the gross yield of the property and is calculated as follows: the gross rental income divided by the Market Value.

Net Initial Yield

The Net Initial Yield reflects the net yield of the property and is calculated as follows: the net rental income divided by the Market Value before acquisitions costs.

Gross Rental Income

The rental income as paid by the tenants, exclusive of VAT and service charges.

Net Rental Income

The rental income as paid by the tenants, exclusive of VAT and service charges minus the estimated annual non-recoverables.



Gross Estimated Rental Value	The rental value for the property / a unit in the property as estimated by the valuer, exclusive of VAT and service charges.
Net Estimated Rental Value	The rental value for the property / a unit in the property as estimated by the valuer, exclusive of VAT and service charges minus the estimated annual non-recoverables.
Floor Areas	Below, the most widely used definitions of floor areas are provided. In The Netherlands, areas are generally measured using the Dutch norm NEN2580. The below area definitions are concise. For the full definitions we refer to the definition book as provided by NEN (the company who prepared the definition).
Gross Floor Area (GFA)	The gross floor area (according to Dutch norm NEN2580) of a room or group of rooms is the area, measured at floor level, along the perimeter of the vertical dividing structures that enclose the room or group of rooms in question. In the GFA included are the areas of stairwells, lift shafts and vertical utility shafts and the area of a free-standing exterior column if its ground area is greater than or equal to 0.5 sq m.
Net Lettable Area (NLA)	The net lettable floor area (according to Dutch norm NEN2580) of a room or group of rooms is the area, measured between the vertical dividing structures that enclose the room or group of interior rooms in question. Where identical building functions adjoin each other, the measurement is to the centre of the dividing structure in question. At the location of window openings in the vertical dividing structures on the exterior walls, measurement takes place up to the inside of the glass at 1.5 metres above the floor and at the width of these window openings. Several areas such as amongst others technical areas, vertical transport areas, an airlock to the stairwell, if the airlock provides access to the stairwell only, (parts of) areas less than 1.5 metres in height, do not fall within the lettable area.

Usable Floor Area (UA)	The usable floor area (according to Dutch norm NEN2580) of a room or group of rooms is the area, measured at floor level, between the vertical dividing structures that enclose the room or group of rooms in question. Several areas such as technical areas, vertical transport areas, (parts of) areas less than 1.5 metres in height, do not fall within the usable floor area.
The Property	Where appropriate we have regarded the shop fronts of retail and showroom accommodation as forming an integral part of the building. Landlord's fixtures such as lifts, escalators, central heating and other normal service installations have been treated as an integral part of the building and are included within our valuations. Process plant and machinery, tenants' fixtures and specialist trade fittings have been excluded from our valuations. All measurements, areas and ages quoted in our report are approximate.
Environmental Matters	In the absence of any information to the contrary, we have assumed that: (a) the Property is not contaminated and is not adversely affected by any existing or proposed environmental law; (b) any processes which are carried out on the Property which are regulated by environmental legislation are properly licensed by the appropriate authorities.
Sustainability	We have assumed that the properties possess the current Energy Performance Certificates (EPCs).
Repair and Condition	In the absence of any information to the contrary, we have assumed that: (a) there are no abnormal ground conditions, nor archaeological remains, present which might adversely affect the current or future occupation, development or value of the property;

(b) the Property is free from rot, infestation, structural or latent defect;

(c) no currently known deleterious or hazardous materials or suspect techniques, including but not limited to Composite Panelling, have been used in the construction of, or subsequent alterations or additions to, the Property; and

(d) the services, and any associated controls or software, are in working order and free from defect.

We have otherwise had regard to the age and apparent general condition of the Property. Comments made in the property details do not purport to express an opinion about, or advise upon, the condition of uninspected parts and should not be taken as making an implied representation or statement about such parts.

Title, Tenure, Planning and Lettings

Unless stated otherwise within this report, and in the absence of any information to the contrary, we have assumed that:

(a) the Property possesses a good and marketable title free from any onerous or hampering restrictions or conditions;

(b) all buildings have been erected either prior to planning control, or in accordance with planning permissions, and have the benefit of permanent planning consents or existing use rights for their current use;

(c) the Property is not adversely affected by town planning or road proposals;

(d) all buildings comply with all statutory and local authority requirements including building, fire and health and safety regulations;

(e) only minor or inconsequential costs will be incurred if any modifications or alterations are necessary in order for occupiers of each Property to comply with the provisions of the relevant disability discrimination legislation;

CBRE

(f) there are no tenant's improvements that will materially affect our opinion of the rent that would be obtained on review or renewal;

(g) tenants will meet their obligations under their leases;

(h) there are no user restrictions or other restrictive covenants in leases which would adversely affect value;

(i) where appropriate, permission to assign the interest being valued herein would not be withheld by the landlord where required; and

(j) vacant possession can be given of all accommodation which is unlet or is let on a service occupancy.

Legal Notice

This valuation report (the "Report") has been prepared by CBRE Valuation Advisory B.V. ("CBRE") exclusively for Stichting Immo Huurwoningfonds Nederland (the "Client") in accordance with the terms of engagement entered into between CBRE and the addressee(s) dated 16 March 2017 ("the Instruction"). The Report is confidential and it must not be disclosed to any person other than the Client without CBRE's prior written consent. CBRE has provided this report on the understanding that it will only be seen and used by the Client and no other person is entitled to rely upon it, unless CBRE has expressly agreed in writing. Where CBRE has expressly agreed that a person other than the Client can rely upon the report then CBRE shall have no greater liability to any party relying on this report than it would have had if such party had been named as a joint client under the Instruction.

CBRE's maximum aggregate liability to all parties, howsoever arising under, in connection with or pursuant to reliance upon this Report, and whether in contract, tort, negligence or otherwise shall not exceed the lower of:

- i. an amount of three (3) times the fee that has been agreed in the Instruction; or
- ii. € 1 million (one million euro); and

CBRE shall not be liable for any indirect, special or consequential loss or damage howsoever caused, whether in contract, tort, negligence or otherwise, arising from or in connection with this Report. Nothing in this Report shall exclude liability which cannot be excluded by law.

The logo for CBRE, consisting of the letters "CBRE" in a bold, teal-colored, sans-serif font.

SUMMARY REPORTS

CBRE

SUMMARY OF CBRE VALUATION REPORT

The Property

Property Name	De Graaf, Arnhem
Address	Singravenlaan 6/ Lange Water 5, 6825 BH Arnhem, The Netherlands.



Inspection	We inspected the Property internally and externally on 1 February 2017. The inspection was undertaken by E. Zonnenberg MSc RT, registered in the NRVt under the number RT663124402
Valuation date	1 February 2017.
Special assumptions	No.

CBRE

Summary De Graaf

Purpose	Investment.
Valuation Date	1 February 2017.
Inspection	1 February 2017.
Floor Areas	1,867 sq m UA.
Year of Construction	1989.
Year of Transformation	2016.
Gross Rental Income	€ 376,655 per annum (€ 202 per sq m per year)
Net Rental Income	€ 288,104 per annum (€ 154 per sq m per year)

Market Value

The property has been valued to market value as at 1 February 2017, in the sum of:

€ 5,940,000 net

(say: five million nine hundred forty thousand euros) net exclusive of acquisition costs and VAT.

CBRE

SUMMARY OF CBRE VALUATION REPORT

The Property

Property Name	De Gravin, Arnhem
Address	Ijsellaan 82, 6826 DX Arnhem, The Netherlands



Inspection	We inspected the Property internally and externally on 1 February 2017. The inspection was undertaken by E. Zonnenberg MSc RT, registered in the NRVt under the number RT663124402
Valuation date	1 February 2017.
Special assumptions	No.

CBRE

Summary De Gravin

Purpose	Investment.
Valuation Date	1 February 2017.
Inspection	1 February 2017.
Floor Areas	4,807 sq m UA
Year of Construction	1979.
Year of Transformation	2016.
Gross Rental Income	Residential: € 714,448 per annum (€ 149 per m2 per year) Parking: € 18,450 per annum (€ 450 per unit per year)
Net Rental Income	Residential: € 578,122 per annum (€ 120 per m2 per year) Parking: € 11,821 per annum (€ 288 per unit per year)

Market Value

The property has been valued to market value as at 1 February 2017, in the sum of:

€ 13,035,000 net

(say: thirteenmillionthirtyfivethousandeuros) net exclusive of acquisition costs and VAT.

CBRE

SUMMARY OF CBRE VALUATION REPORT

The Property

Property Name	De Prins, Rotterdam
Address	Prinsenlaan 633, 3067 TZ Rotterdam, The Netherlands



Inspection	We inspected the Property internally and externally on 31 January 2017. The inspection was undertaken by E. Zonnenberg MSc RT, registered in the NRVt under the number RT663124402
Valuation date	1 February 2017.
Special assumptions	No.

CBRE

Summary De Prins

Purpose	Investment.
Valuation Date	1 February 2017.
Inspection	31 January 2017.
Floor Areas	4,124 sq m UA
Year of Construction	1983.
Year of Transformation	2016.
Gross Rental Income	Residential: € 601,454 per annum (€ 146 per sq m per year) Parking: € 36,000 per annum (€ 480 per unit per month)
Net Rental Income	Residential: € 476,319 per annum (€ 115 per sq m per year) Parking: € 24,254 per annum (€ 323 per unit per month)

Market Value

The property has been valued to market value as at 1 February 2017, in the sum of:

€ 10,470,000 net

(say: tenmillionfourhundredseventythousand euros) net exclusive of acquisition costs and VAT.

CBRE

***Notification**

When determining the market value on behalf of the financing bank we have taken into account the leasehold situation of complex 'De Prins' in Rotterdam. It has become apparent that the ownership of the land was transferred from the municipality of Rotterdam to Certitudo Capital per 3 September 2015, making the leasehold situation no longer applicable. The positive effect on the market value (net) in the revised situation is circa € 775,000

SUMMARY OF CBRE VALUATION REPORT

The Property

Property Name	Tomadohuis, Dordrecht
Address	Stationsweg 4 et al., 3311 JW Dordrecht, The Netherlands.



Inspection	We inspected the Property internally and externally on 31 January 2017. The inspection was undertaken by E. Zonnenberg MSc RT, registered in the NRVt under the number RT663124402
Valuation date	1 February 2017.
Special assumptions	No.

CBRE

Summary Tomadohuis

Purpose	Investment.
Valuation Date	1 February 2017.
Inspection	31 January 2017.
Floor Areas	Residential space: 3,061 sq m UA Commercial space: 442 sq m LFA
Year of Construction	1962.
Year of Transformation	2016.
Gross Rental Income	Residential: € 472,098 per annum (€ 154 per sq m per year) Commercial: € 84,420 per annum (€ 192 per sq m per year) Parking: € 25,500 per annum (€ 500 per unit per year)
Net Rental Income	Residential: € 385,068 per annum (€ 126 per sq m per year) Commercial: € 77,242 per annum (€ 175 per sq m per year) Parking: € 19,351 per annum (€ 387 per unit per year)

Market Value

The property has been valued to market value as at 1 February 2017, in the sum of:

€ 9,770,000 net

(say: **ninemillionsevenhundredseventythousand euros**) net exclusive of acquisition costs and VAT.

CBRE

SUMMARY OF CBRE VALUATION REPORT

The Property

Property Name	De Baron, Zoetermeer
Address	Bredewater 18, 2715 CA Zoetermeer, The Netherlands.



Inspection	We inspected the Property internally and externally on 31 January 2017. The inspection was undertaken by E. Zonnenberg MSc RT, registered in the NRVt under the number RT663124402
Valuation date	1 February 2017.
Special assumptions	No.

CBRE

Summary De Baron

Purpose	Investment.
Valuation Date	1 February 2017.
Inspection	31 January 2017.
Floor Areas	3,726 sq m UA
Year of Construction	1978.
Year of Transformation	2016
Gross Rental Income	Residential: € 576,370 per annum (€ 154 per sq m per year) Parking: € 22,500 per annum (€ 300 per unit per year)
Net Rental Income	Residential: € 454,742 per annum (€ 122 per sq m per year) Parking: € 13,655 per annum (€ 182 per unit per year)

Market Value

The property has been valued to market value as at 1 February 2017, in the sum of:

€ 9,805,000 net

(say: **ninemillioneighthundredfivethousandeuros**) net exclusive of acquisition costs and VAT.

CBRE