

PROSPECTUS

IMMO
ZORGWONINGFONDS



INHOUDSOPGAVE

1.	Samenvatting	3
2.	Risicofactoren	11
3.	Adressen betrokken partijen	16
4.	Definities	17
5.	De Nederlandse zorgwoningmarkt vanuit beleggersperspectief	19
6.	De Objecten	28
7.	Juridische structuur	36
8.	Investeringsstructuur	46
9.	Ontvangsten, uitgaven en rendementsdoelstelling	51
10.	Fiscale aspecten	59
11.	Rapportage	62
12.	Onderzoeksrapport van de onafhankelijke accountant	64
13.	Participeren in IMMO Zorgwoningfonds	65
14.	Initiatiefnemer in handelsplatform	66
15.	Overige betrokken partijen	67
16.	Belangrijke informatie	70
Bijlage I - Fondsvoorwaarden van IMMO Zorgwoningfonds (CONCEPT)		71
Bijlage II - Statuten Stichting IMMO Zorgwoningfonds		83
Bijlage III - Taxatierapport Objecten (Samenvatting)		87
Bijlage IV - direct kasstroomoverzicht (prognose) conform de grondslagen van de financiële verslaggeving (directe methode)		112

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 Zorgwoningfonds) 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 1 juni 2018 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 Zorgwoningfonds 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. 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 Zorgwoningfonds.
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 (pactum sui generis) tussen elke Participant, de Beheerder en de Stichting, die wordt beheerd door de Fondsvoorwaarden (bijlage I bij het Prospectus) en die werkt onder het Nederlandse recht.

afdeling B - Uitgevende instelling		
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 3 particuliere zorgwoningcomplexen, gelegen in Gouda, Brummen en Warnsveld, van in totaal 77 appartementen met bijbehorende algemene ruimten, buitenruimte en parkeerplaatsen. Twee van de drie Objecten zullen vanaf datum van levering (naar verwachting 1 juni 2018) worden verhuurd aan lokale groepsmaatschappijen van het Domus Magnus concern (een landelijk opererende woonzorgorganisatie) die ook verantwoordelijk zijn voor de exploitatie van de betreffende zorgwoningcomplexen. Momenteel heeft Domus Magnus 14 locaties (inclusief de Objecten in Brummen en Warnsveld) in exploitatie en zijn er nog eens 3 locaties (inclusief het Object in Gouda) in ontwikkeling. Het Object in Gouda zal worden herontwikkeld en zal vanaf datum van oplevering (naar verwachting 1 juni 2019) worden verhuurd aan DM Gouda BV, een groepsmaatschappij van Domus Magnus. Het doel van het Fonds is het beleggen van gelden van de Participanten in de Objecten om hen in de opbrengst daarvan te laten delen. De Objecten worden voor circa 49,7% van de totale fondsinvestering gefinancierd met de door de Participanten bijeen gebrachte gelden en voor circa 50,3% 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 middels een SWAP voor de gehele duur van de hypothecaire lening, zijnde zeven jaar. Voor de periode tot aan het afsluiten van de SWAP is reeds een SWAPTION afgesloten waardoor de rente op de hypothecaire lening voor de eerste zeven jaar maximaal 3,1% op jaarbasis zal bedragen.
B.35	Beperkingen ter zake van het aangaan van leningen	Naast de hypothecaire lening van circa 50,3% van de totale fondsinvestering, zullen gedurende de looptijd geen (additionele) leningen worden aangegaan ten behoeve van de Objecten. De Beheerder kan evenwel de hypothecaire lening herfinancieren, bij het eindigen van de looptijd van de hypothecaire lening na zeven jaar 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 zorgwoningportefeuille bestaande uit 77 appartementen verdeeld over 3 particuliere zorgwoningcomplexen te Gouda, Brummen en Warnsveld. 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.

afdeling B - Uitgevende instelling		
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 (v.o.n.) van de Objecten ontvangt; » de Beheerder, die voor het beheer van het Fonds 3,6% (exclusief BTW) van de Bruto-huurontvangsten 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 (€ 14.555.000), (b) het oorspronkelijke bedrag van de hypothecaire financiering (€ 14.710.000) 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 € 6.000 (exclusief 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 toezichtrechtelijke 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 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	Het Fonds zal beleggen in drie Objecten: » Landgoed Klein Engelenburg, een woonzorgcomplex gelegen aan de Spoorstraat 1 en 3 te Brummen. Landgoed Klein Engelenburg is een monumentaal landhuis met twee nieuwbouwvleugels, een orangerie, een tuinmanswoning, een tuin en circa 25 parkeerplaatsen. De gebouwen omvatten 33 zelfstandige woonzorgappartementen en bijbehorende algemene ruimten; » Huis ter Weegen, een woonzorgcomplex gelegen aan de Rijksstraatweg 158 te Warnsveld (gemeente Zutphen) Huis ter Weegen is een herenhuis met een tuin en circa 10 parkeerplaatsen. Het herenhuis omvat 12 zelfstandige woonzorgappartementen en bijbehorende algemene ruimten; » St. Jozefpaviljoen, een nog naar een woonzorgcomplex te herontwikkelen voormalig rooms-katholiek ziekenhuis, gebouwd in 1929, gelegen aan de Graaf Florisweg 77 te Gouda. Het woonzorgcomplex zal 32 tot 34 woonzorgappartementen en bijbehorende algemene ruimten en buitenruimte omvatten.

afdeling B - Uitgevende instelling

		De Objecten worden langjarig (15 jaar) gehuurd en geëxploiteerd door lokale groepsmaatschappijen van het Domus Magnus concern die ook verantwoordelijk zijn voor de exploitatie van de betreffende zorgwoningcomplexen. De huur zal voor Langoed Klein Engelenburg en Huis ter Weegen aanvangen op de overdrachtsdatum en aanvangsdatum van het Fonds (gepland op 1 juni 2018) en voor het St. Jozefpaviljoen zal deze aanvangen op de datum van oplevering (naar verwachting juni 2019). Alle onderhoudslasten (groot- en klein onderhoud), vervangings- en vernieuwingsinvesteringen, alsmede alle gebruikers- en eigenaarslasten (waaronder onroerende zaakbelasting alsmede opstal-, huurdervings- en aansprakelijkheidsverzekering) zijn voor rekening van de woonzorgexploitanten ('triple-net' huurovereenkomst).
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: NL0012727440
C.2	Munteenheid	De Participaties luiden in euro.
C.3	Aantal Participaties en (geen) nominale waarde	Er worden 2.911 Participaties uitgegeven van elk € 5.000. De Participaties kennen geen nominale waarde.
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. Binnen zes maanden na afloop van het 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 wordt voor de (Algemene) Vergadering van Participanten uitgenodigd, kan daarin het woord voeren en zijn stem uitbrengen over onderwerpen die ter stemming komen. Met betrekking tot (onder meer) de volgende onderwerpen heeft de (Algemene) Vergadering van Participanten stemrecht: » 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 kan de Beheerder en de Stichting schorsen en ontslaan. Voor een schorsing of ontslag is een gekwalificeerde meerderheid vereist en er is een quorum van toepassing.

afdeling C - Effecten		
C.5	Beperkingen in vrije overdraagbaarheid Participaties	Participaties kunnen alleen aan het Fonds worden overgedragen (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 ander 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 wordt schriftelijk bij de Beheerder ingediend. De Beheerder kan het verzoek tot inkoop geheel of gedeeltelijk weigeren. 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; » de belangen van de (overige) Participanten nadelig (kunnen) beïnvloeden; of » (anderszins) in strijd met de Fondsvoorwaarden zouden (kunnen) komen. De Beheerder kan vaste of periodieke data vaststellen waarop Participaties kunnen worden ingekocht en uitgegeven als hiervoor bedoeld.
C.6	Geen beursnotering	De Participaties zijn niet beursgenoteerd en er zal ook geen beursnotering worden aangevraagd.
C.7	Beleid inzake uitkeringen	Het positieve resultaat dat met het Fonds in een 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 dit resultaat over te gaan. De Beheerder kan besluiten geen uitkering te doen als dat 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 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 gefinancierd, dalen in de marktprijzen voor woonzorgvastgoed, 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 woonzorgexploitanten als huurders een belangrijkere en een meer directe invloed op het rendement van vastgoed. Door gespreid te beleggen in verschillende typen van vastgoed op verschillende locaties en met verschillende huurders kunnen deze laatste bedoelde risicofactoren in zekere mate worden gedompt. Aangezien het Fonds uitsluitend belegt in woonzorgvastgoed 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. 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 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 50,3% hypothecair worden gefinancierd). Negatieve ontwikkelingen met betrekking tot de waarde van de Objecten zullen daardoor versterkt doorwerken in de resultaten van het Fonds. Het maximale verlies dat de Participant kan lijden is het bedrag van zijn deelname (inclusief Emissiekosten).

afdeling D - Risico's		
		Hoewel de Participaties verhandelbaar (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 ander. 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 beperkte verhandelbaarheid van de Participaties een drukkend effect hebben op de waarde ervan. Het Object in Gouda is nog in herontwikkeling en wordt volgens de planning op 1 juni 2019 opgeleverd. Hoewel het Fonds recht heeft op huurcompensatie tot aan de datum van oplevering (circa 80% van de na oplevering verschuldigde huur) en er zekerheden ten gunste van het Fonds worden gesteld voor deze huurcompensatie alsook voor de verplichting tot afbouw en oplevering, is niet uit te sluiten dat als te laat of niet wordt opgeleverd die zekerheden onvoldoende verhaal bieden waardoor het Fonds schade kan leiden. Een soortgelijk risico doet zich voor met betrekking tot het onderhoud. Met de woonzorgexploitanten als huurders is overeengekomen dat zij verantwoordelijk zijn voor al het onderhoud van de Objecten. Voor de kosten van het onderhoud wordt een garantie gesteld, maar het is niet uit te sluiten dat als de onderhoudsverplichtingen niet worden nagekomen de garantie onvoldoende verhaal zal bieden waardoor het Fonds schade kan leiden.

afdeling E - Aanbieding		
E.1	Netto-opbrengsten en geschatte kosten van de uitgifte	De opbrengst van de succesvolle uitgifte van Participaties bedraagt € 14.555.000 (exclusief Emissiekosten). De totale kosten van de uitgifte worden geschat op € 2.109.963. De netto-opbrengst van de uitgifte wordt derhalve geschat op € 12.445.037.
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. De opbrengsten van de verhuur en de verkoop van de Objecten komen ten goede aan het Fonds. Van de opbrengst van de uitgifte (exclusief Emissiekosten) wordt naar verwachting in totaal een bedrag van € 2.284.498 besteed aan uitgaven voor de hypothecaire financiering, aan uitgaven die verband houden met het kopen en verwerven van de Objecten, uitgaven 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 uitgaven 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 € 12.270.502 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 2.911 Participaties beschikbaar. De inschrijving start op het moment van uitbrengen van het Prospectus en sluit op 1 juni 2018 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 25 mei 2018 - en het rekeningnummer van de Stichting zal zijn vermeld. Zonder betaling worden geen Participaties uitgegeven. De beoogde datum van uitgifte van Participaties is 1 juni 2018 of zoveel eerder of later als de Beheerder besluit. 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 1 juni 2018 zijn geplaatst. Ingeval van intrekking van het aanbod en eventuele toewijzingen vindt de emissie geen doorgang en worden de van beleggers ontvangen bedragen (inclusief Emissiekosten) onverwijld teruggestort.

afdeling E - Aanbieding		
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 € 29.265.000 nodig, waarvan € 14.710.000 wordt gefinancierd met een hypothecaire lening. Voor de financiering van het verschil (van € 14.555.000) biedt het Fonds 2.911 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 toezichhoudende 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 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 50,3% 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 verhandelbaar zijn in de zin van de Wft zijn de mogelijkheden beperkt. Overdracht van Participaties is uitsluitend mogelijk via inkoop van Participaties door het Fonds 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 zoals een particuliere woonzorgexploitant besluiten het huurcontract niet te verlengen. Ook kan een woonzorgexploitant (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 particuliere woonzorgexploitant als 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 woonzorgcomplexen. Hoewel de Objecten langjarig zijn verhuurd (tot en met respectievelijk 2033 en 2034) bestaat het risico dat om welke reden dan ook,

een huurovereenkomst voortijdig gedurende de looptijd van het Fonds eindigt. Daarmee ontstaat het risico dat de Objecten niet of slechts tegen ongunstige voorwaarden kunnen worden (weder)verhuurd. Dit kan leiden tot lagere huurinkomsten dan geprognoseerd en/of lagere marktwaarde van de Objecten, hetgeen een negatief effect zal hebben op het rendement voor de Participanten.

Met de hypothecaire financier is een Debt Service Coverage-Ratio overeengekomen. Dat is een ratio waarmee wordt uitgedrukt wat de minimale Bruto-huurontvangsten verminderd met de Exploitatie- en Fondskosten moeten zijn ten opzichte van de rente- en aflossingsverplichtingen aan de hypothecaire financier. De hypothecaire financier test een keer per jaar (aan de hand van de gecontroleerde jaarrekening en huuroverzichten) of wordt voldaan aan deze ratio. De hypothecaire 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 rendementsprognose een belangrijke factor.

Hoewel het Fonds een swaption heeft afgesloten (zie hoofdstuk 8.3, Hypothecaire lening) waardoor zekerheid is verkregen dat het rentetarief met ingang van 1 juni 2018 gedurende de eerste 7 jaar ten hoogste 3,1% per jaar bedraagt, kan de hypotheekrente na afloop van de eerste zeven jaar (waarin de rente vast is) hoger zijn dan de rekenrente (4% per jaar) waarmee voor die periode rekening is gehouden in de rendementsprognose. De negatieve invloed van een hogere rente dan de geprognoseerde rente kan materieel zijn en een negatieve invloed hebben op het voor de Participanten te behalen rendement, afhankelijk van de afwijking van de feitelijke vastgelegde rente ten opzichte van de in de rendementsprognoses gehanteerde rente. Ook kan een stijging van 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 expiratedatum van de 7-jaars SWAP) een negatieve waarde van de SWAP verschuldigd zijn. De SWAP heeft een negatieve waarde indien de rentestand op het moment van vervroegde aflossing lager is dan de SWAPrente. De waarde van de SWAP wordt berekend op de contante waarde van het verschil tussen de overeengekomen SWAPrente en de kapitaalmarktrente voor vergelijkbare resterende rentevast perioden op het moment van de vervroegde aflossing. Vervroegde aflossing kan dan ook een negatief effect hebben op het rendement voor de Participanten.

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 hypothecaire financier kan worden afgesloten of alleen kan worden afgesloten tegen minder gunstige voorwaarden. Indien geen nieuwe lening met een hypothecaire 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 van 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 extra kosten moet maken, zoals afsluitprovisie, kosten voor taxatie van de Objecten, notariskosten en kosten voor een eventuele nieuwe renteswap om de rente vast te leggen. Die kosten hebben een negatief effect op het rendement voor de Participanten.

2.6 Marktwaarde- en verkooprisico

De marktwaarde 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 marktwaarde 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) de marktwaarde van de Objecten test ten opzichte van het restant van de hoofdsom van de hypothecaire financiering ("loan to value" of "LTV"). 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 60% mag bedragen. Bij aanvang van het Fonds bedraagt deze verhouding 58,4%. De hypothecair financier heeft daarnaast vastgelegd dat de toegestane LTV jaarlijks daalt en bij het einde van de looptijd van de financiering na 7 jaar, maximaal 50% mag bedragen. Hoewel deze verhouding door de jaarlijkse aflossing op de hypothecaire financiering in beginsel zal dalen, zou een daling in de marktwaarde - 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 woonzorgexploitanten als huurder 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 uitsluitend belegt in woonzorgvastgoed 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 Risico van latere oplevering St. Jozefpaviljoen te Gouda

Het St. Jozefpaviljoen te Gouda wordt, volgens de planning, opgeleverd voor gebruik en verhuur op 1 juni 2019. Tot aan de datum van 1 juni 2019 is een regeling getroffen voor gedeeltelijke compensatie (voor circa 80%) van gederfde huurinkomsten voor het Fonds. Voor de periode daarna, voor het geval oplevering van dit Object na 1 juni 2019 plaatsvindt, geldt een regeling voor volledige huurcompensatie. Als zekerheid voor nakoming van de betalingsverplichting uit hoofde van de huurcompensatie zal het bedrag van de huurcompensatie, berekend over de periode vanaf de start van het Fonds (naar verwachting 1 juni 2018) tot aan de verwachte oplevering en ingebruikname door woonzorgexploitant DM Gouda BV als huurder, zijnde 1 juni 2019, bij de eigendomsoverdracht van dit Object op een derdengeldrekening van de notaris worden gestort (escrow account). Indien de oplevering later zal plaatsvinden en de verkoper/ontwikkelaar geen aanvullend bedrag op de derdengeldrekening stort noch aan zijn betalingsverplichting voldoet uit hoofde van de volledige huurcompensatie, zullen de resultaten van het Fonds door huurder (respectievelijk door het uitblijven van huurcompensatie) in negatieve zin worden beïnvloed, wat ten koste zal gaan van het rendement van het Fonds.

2.9 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.

Teneinde deze risico's gedurende de looptijd van het Fonds te beperken is met de woonzorgexploitanten (huurders) van de Objecten in het huurcontract vastgelegd dat deze verantwoordelijk zijn voor het dagelijkse en grootonderhoud

gedurende de gehele looptijd daarvan. In verband met de hiervoor bedoelde verplichtingen van de woonzorgexploitanten inzake het onderhoud van de Objecten (gedurende 15 jaar) bestaat het risico dat die onderhoudsverplichtingen door hen niet of niet geheel worden nagekomen. Het moederconcern van de woonzorgexploitanten (Domus Magnus Holding BV) heeft een concerngarantie gesteld ter grootte van 1 jaar huurverplichting welke het Fonds kan aanspreken op het moment dat het onderhoud niet of niet naar behoren wordt uitgevoerd. Het risico is niet uit te sluiten dat de kosten van het onderhoud deze concerngarantie overstijgen of dat de concerngarantie niet wordt nagekomen. Voor de concerngarantie is geen zekerheid gesteld. De alsdan onvoorziene kosten die moeten worden gemaakt voor onderhoud komen ten laste van het Fonds. De resultaten van het Fonds kunnen daardoor in negatieve zin worden beïnvloed.

2.10 Milieurisico's

Met betrekking tot milieurisico's, zoals bodemverontreiniging, asbest en ondergrondse tanks, worden in de leveringsakten bepalingen opgenomen waarbij het risico van dit soort zaken bij de verkoper van de Objecten blijft na transport. 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 verkoper zijn of worden 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 door de woonzorgexploitanten rekening gehouden. Indien de wet- en regelgeving wijzigt aangaande dit soort asbestbeheersplansituaties dienen de woonzorgexploitanten tevens tot sanering over te gaan. Hoewel deze milieurisico's in directe zin er niet (lijken te) zijn, is er het indirecte risico dat als een milieurisico zich voordoet dat ten koste gaat van de marktwaarde van het betreffende Object of de Objecten. Een negatief effect op de waarde van de Objecten zal een negatief effect hebben op de resultaten van het Fonds.

2.11 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.

In het bijzonder geldt dat voor wet- en regelgeving die ziet op de financiering van extramurale particuliere woonzorg, zoals thans de Wet langdurige zorg (Wlz) op basis waarvan het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) een indicatie kan afgeven die leidt tot een vergoeding voor woonzorgkosten. Hoewel het kabinet Rutte III voor de periode 2018 - 2021 extra middelen voor ouderenzorg, waaronder extramurale zorg, beschikbaar heeft gesteld, is er geen garantie dat dit beleid na die periode of zelfs tijdens die periode niet zal wijzigen. Bezuinigingen op de ouderenzorg of meer specifiek op de extramurale zorg kan voor ouderen tot gevolg hebben dat zij de kosten voor het wonen in de Objecten niet meer kunnen betalen of de interesse in het bewonen van de Objecten afneemt, wat kan leiden tot verminderde inkomsten voor het Fonds of een lagere waarde van de Objecten en daarmee tot een lager rendement voor de Participanten.

2.12 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).

In de huurovereenkomsten met de woonzorgexploitanten geldt een huurindexering volgens de door het Centraal Bureau voor de Statistiek te berekenen prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie (consumenten prijsindexcijfer (CPI)). In de rendementsprognoses is rekening gehouden met een gemiddelde inflatie van 2% per jaar en is een volledige compensatie van de inflatie verwerkt. Ondanks de indexering van de huurinkomsten kan de inflatie een negatief effect hebben op de waarde van de Objecten, namelijk indien de inflatie gedurende de looptijd van het Fonds gemiddeld lager is dan 2% per jaar, waardoor het rendement op de belegging negatief kan worden beïnvloed.

2.13 Object gerelateerde risico's

Belangrijke object gerelateerde risico's betreffen het risico van

huurderving 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.

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

Fonds

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

Beheerder

Holland Immo Group Beheer BV
Flight Forum 154
Postbus 8734
5605 LS Eindhoven

Notaris

Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn NV
New Babylon
Bezuidenhoutseweg 57
2594 AC Den Haag

Bewaarder

TCS Depositary BV
Woudenbergseweg 11
3953 ME Maarsbergen

Stichting

Stichting IMMO Zorgwoningfonds
Flight Forum 154
Postbus 8734
5605 LS Eindhoven

Accountant

Deloitte Accountants BV
Flight Forum 1
5600 AJ Eindhoven

Fiscaal Adviseur

PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs NV
Fascinatio Boulevard 350
Postbus 8800
3009 AV Rotterdam

Advocaat (toezichtrechtelijke aspecten)

Brands Advocaten
Velperweg 28
6824 BJ Arnhem

Taxateur

CBRE Valuation Advisory BV
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.

Bruto-huurontvangsten

Alle gefactureerde ontvangsten voor het gebruik van de Objecten, exclusief aan de woonzorgexploitanten als huurders 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 bij 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

Uitgaven direct verbonden met, en toewijsbaar aan de verkrijging van Bruto-huurontvangsten uit de Objecten, zoals uitgaven voor onderhoud, premies voor verzekeringen, zakelijke

lasten, uitgaven voor technisch, administratief en commercieel vastgoedbeheer.

Exploitatierendement

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

Exploitatieresultaat

De Bruto-huurontvangsten, vermeerderd met renteontvangsten op de liquiditeitsreserve en verminderd met de uitgaven aan Exploiatiekosten, Fondskosten en Rentekosten.

Fonds / IMMO Zorgwoningfonds

Een transparant fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht, genaamd IMMO Zorgwoningfonds, dat naar verwachting op of omstreeks 1 juni 2018 wordt aangegeven 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

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

Fondsvoorwaarden

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

Initiatiefnemer

Holland Immo Group BV, statutair gevestigd en kantoorhoudend te Eindhoven, Flight Forum 154, 5657 DD, opgericht op 18 september 2001 en ingeschreven bij de Kamer van

Koophandel voor Oost-Brabant, nummer 32086570.

Internal Rate of Return / IRR

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

Kapitalisatiefactor

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

Lopende kosten factor

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

Netto-huurontvangsten

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

Objecten

De vastgoedobjecten waarin het Fonds zal beleggen, bestaande uit de volgende drie particuliere woonzorgcomplexen:

- » Landgoed **Klein Engelenburg**, een woonzorgcomplex gelegen aan de Spoorstraat 1 en 3 te Brummen, kadastraal bekend gemeente Brummen, sectie G, nummers 5969 en 5813, bestaande uit een monumentaal landhuis met twee nieuwbouwvleugels, een orangerie, een tuinmanswoning, een tuin en circa 25 parkeerplaatsen. De gebouwen omvatten 33 zelfstandige woonzorgappartementen en bijbehorende algemene ruimten;
- » **Huis ter Weegen**, gelegen aan de Rijksstraatweg 158 te Warnsveld (gemeente Zutphen), kadastraal bekend gemeente Warnsveld, sectie I, nummer 4052, bestaande uit een herenhuis met een tuin en circa 10 parkeerplaatsen. Het herenhuis omvat 12 zelfstandige woonzorgappartementen en bijbehorende algemene ruimten;

- » **St. Jozefpaviljoen**, een voormalig rooms-katholiek ziekenhuis, gebouwd in 1929 dat zal worden herontwikkeld tot woonzorgcomplex, gelegen aan de Graaf Florisweg 77 te Gouda, kadastraal bekend gemeente Gouda, sectie I, nummer 3680, zijnde. Het woonzorgcomplex zal 32 tot 34 woonzorgappartementen en bijbehorende algemene ruimten omvatten 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 (€ 14.555.000), (b) het oorspronkelijke bedrag van de hypothecaire financiering (€ 14.710.000) en (c) uitgaven en belastingen die verband houden met de verkoop en overdracht van de Objecten, waarbij de som van de bedragen ad (a) en ad (b) wordt verminderd met het bedrag van de liquiditeitsreserve bij aanvang van het Fonds.

Participant

De houder van een of meer Participatie(s).

Participatie

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

Prospectus

Dit prospectus inclusief de bijlagen I tot en met IV.

Rentekosten

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

Stichting

Stichting IMMO Zorgwoningfonds, statutair gevestigd en kantoorhoudend te Eindhoven aan Flight Forum 154, 5657 DD, opgericht op 16 januari 2018 en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel voor Oost-Brabant, nummer 70634726.

Totaalrendement

Direct Rendement en Indirect Rendement.

Vergunning

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

Wft

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

5. DE NEDERLANDSE ZORGWONING-MARKT VANUIT BELEGGERSPERSPECTIEF

5.1 Ontwikkelingen binnen de ouderenzorg in Nederland

5.1.1 Vergrijzing

Door vergrijzing zal het aantal senioren (65-plussers) in Nederland de aankomende jaren aanzienlijk stijgen. Momenteel bestaat 18% van de totale Nederlandse populatie uit senioren (3 miljoen personen). Het totaal aantal senioren (65-plussers) in Nederland zal in de periode tot 2030 met 40% toenemen tot 4,2 miljoen personen. Ook het aandeel ouderen met dementie groeit de komende jaren sterk. Uit gegevens van Stichting Alzheimer blijkt dat het aantal personen met dementie in 2040 zal stijgen naar meer dan een half miljoen.¹ De grote groei van het aantal 75-plussers gaat tevens gepaard met een veranderende en groeiende zorgvraag (hogere zorgindicaties en meer intensieve verzorging en verpleging) en behoefte aan passende woonzorgconcepten.

Deze toename van het aantal senioren (65-plussers) met ca. 1,2 miljoen tot 2030 en de tendens om langer thuis te blijven wonen (en ontzorgd te worden) zijn belangrijke oorzaken van de stijgende vraag naar passende woonzorgconcepten. Ook de verwachte toename van het aantal ouderen met dementie (waaronder Alzheimer) zal de vraag naar woonvormen met 24-uurs verpleging en verzorging doen toenemen.

5.1.2 Scheiden van wonen en zorg

De door de overheid ingezette marktwerking in de ouderenzorg, waarbij scheiden van wonen en zorg en de kwaliteit van de te leveren huisvesting en zorg centraal staan, heeft geleid tot een toenemende vraag naar particuliere woonzorgconcepten. Deze ontwikkeling is vanaf 2013 versterkt doordat lichtere zorgindicaties niet meer in aanmerking komen voor een verblijf in een traditioneel verpleeghuis. De wooncomponent is als het ware geprivatiseerd doordat de (te leveren) huisvesting weer terug gaat naar de markt (de bewoners en/of beleggers) en de zorg binnen de eigen muren “thuis” wordt geleverd. De particuliere woonzorg speelt enerzijds in op de wens om langer thuis (in een “huiselijke” sfeer) te kunnen blijven wonen en anderzijds op de noodzaak van het leveren van kwalitatief goede zorg die 24 uur per dag, of op afroep beschikbaar is (extramurale zorg).

Scheiden van wonen en zorg betekent dat bewoners hun eigen huisvesting (huur en service) betalen en dat de financiering van de zorg vanuit het zorgstelsel plaatsvindt. Dit wordt extramurale zorg genoemd. Daarbij wordt de verleende zorg steeds meer gekoppeld aan meetbare kwaliteitsnormen.² Bij de traditionele verpleeghuizen wordt zowel de zorg als de huisvesting via het zorgstelsel gefinancierd (intramurale zorg).

Afbeelding 1: Demografische ontwikkelingen Nederland

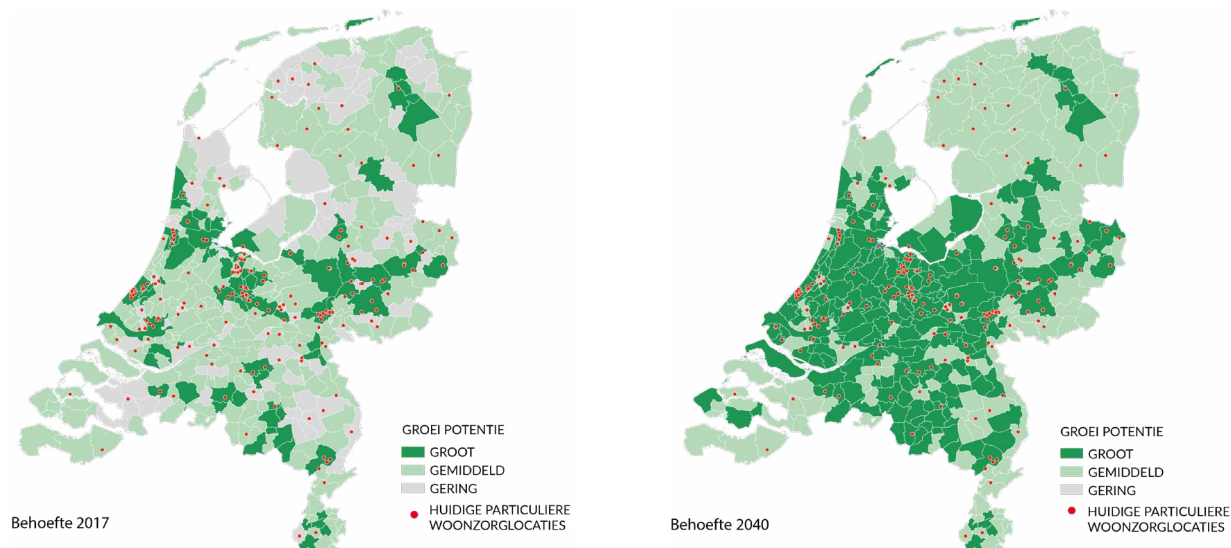
	2015	2020	2025	2030
	x1000			
Totale populatie	16.900	17.337	17.616	17.837
< 14 jaar	2.827	2.751	2.768	2.848
15-29 jaar	3.120	3.263	3.202	3.106
30-44 jaar	3.191	3.121	3.233	3.313
45-64 jaar	4.753	4.806	4.608	4.331
65-74 jaar	1.730	1.934	1.993	2.156
75+ jaar	1.277	1.459	1.810	2.081
Totaal 65+ jaar	3.007	3.393	3.803	4.237
Procentuele toename 65+		13%	12%	11%
65+ van totale populatie	18%	20%	22%	24%

Bron: Primos, 2016

¹ Cijfers en feiten over dementie, Stichting Alzheimer, 2017.

² Nieuwsbrief Actiz 9 november 2017 - Kwaliteitsplan: datum nadert (kwaliteitskader verantwoorde zorg).

Afbeelding 2: Groeipotentie particuliere woonzorg (Cushman & Wakefield)



5.1.3 Eigen bijdrage versus eigen huisvestingskosten

Particuliere woonzorg kan met particulieren (eigen) middelen worden gefinancierd of, indien er sprake is van een indicatie onder de Wet langdurige zorg (Wlz) die is afgegeven door het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ), voor een deel uit publieke middelen.

Bij particuliere woonzorgconcepten is de eigen bijdrage in de zorgkosten onder de Wlz van bewoners substantieel lager dan bij traditionele (intramurale) verpleeghuizen. Afhankelijk van het inkomen en vermogen kan dit verschil oplopen tot ca. € 1.500 per maand. Hier staat tegenover dat de bewoners bij particuliere woonzorgconcepten zelf hun huisvestingscomponent (de huur en services) betalen. Bewoners (en hun familie) zijn steeds kritischer ten aanzien van de kwaliteit ("huiselijkheid en servicegerichtheid") van de huisvesting en kwaliteit van de zorg en hebben behoefte aan diverse aanvullende diensten.

Deze ontwikkeling naar vraaggestuurde ouderenzorg is de basis voor de opkomst van particuliere woonzorgexploitanten, die gericht zijn op een betere kwaliteit/prijsverhouding ten opzichte van traditionele (intramurale) verpleeghuizen. Het aantal bestaande particuliere woonzorglocaties voor intensieve ouderenzorg (dementie en/of somatiek) bedroeg in 2017 ca. 250 en zal tot 2040 moeten groeien tot ca. 1.100.³

5.1.4 Overheid zet in op extramurale woonzorg

Het kabinet Rutte III heeft voor de periode 2018 - 2021 extra middelen voor ouderenzorg, waaronder extramurale zorg,

beschikbaar gesteld. Belangrijk is de inzet op investeringen in personeel door woonzorgexploitanten om toegewijde en vakbekwame zorg te kunnen leveren, die kan voldoet aan het nieuwe kwaliteitskader.⁴ Hiermee is een extra budget gemoeid dat in 2021 oploopt naar een totaalbedrag van € 2,1 miljard. Hiervan is € 100 miljoen opgenomen voor 2017 en €335 miljoen voor 2018.⁵

Door tariefsverhoging vanuit het zorgstelsel, stimulering van opleiding en scholing et cetera, komt deze budgetverhoging in het bijzonder ten goede aan de particuliere woonzorgexploitanten, die als zorginstelling zijn toegelaten onder de Wet toelating zorginstelling (WTZi).

5.1.5 Beleggingsvolume zorgvastgoed

Niet alleen onder bewoners wint de extramurale particuliere woonzorg aan populariteit, ook bij (institutionele) beleggers is dit het geval. Door de verwachte toename van het aantal senioren en veranderende zorgvraag is het investeringsvolume van (institutionele) beleggers in Nederlands zorgvastgoed toegenomen tot circa € 630 miljoen, met als grootste aandeel in 2017 (ca. 65%) de particuliere woonzorg en seniorenwoningen.

Het kenmerkende aan dit type zorgvastgoed is dat het risicoprofiel vergelijkbaar is met andere woningbeleggingen. Er wordt belegd in een woonbehoefte van specifieke bevolkingsgroepen. In het geval van particuliere woonzorg is het de groeiende groep van senioren, al dan niet met acute en/of intensieve zorgbehoefte.

³ Cushman & Wakefield - Particuliere Woonzorgkaart 2017, 2020, 2030, 2040.

⁴ Beleidskader contractering Wlz 2018, Zorgverzekeraars Nederland, versie 1 juni 2017.

⁵ Aangepaste Beleidsregels Wlz 2017 en 2018, NZa 13 juli 2017.

Afbeelding 3: Verschillen tussen particuliere woonzorg en traditionele (intramurale) verpleeghuizen

Particuliere woonzorg (extramuraal)	Reguliere verpleeghuizen (intramuraal)
Huisvestingslasten voor eigen rekening	Huisvestings- en zorgkosten vergoed vanuit de Wet Langdurige Zorg
Zorgkosten worden vergoed vanuit de Wlz, huisvesting is voor eigen rekening van de bewoner	Zorgkosten en huisvesting (NHC) worden vergoed vanuit de Wlz, de bewoner betaalt zelf geen huisvestingskosten.
Eigen bijdrage is minimaal € 160 per maand en maximaal € 843 per maand	Eigen bijdrage voor zorg kan oplopen tot € 2.312 per maand.

5.2 Het Nederlandse zorgstelsel voor ouderenzorg

De te leveren ouderenzorg in Nederland die betrekking heeft op particuliere woonzorg en traditionele verpleeghuizen wordt gefinancierd via met name de Zorgverzekeringswet (Zvw) en de Wet langdurige zorg (Wlz). De Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) speelt hierin een ondergeschikte rol en wordt daarom niet verder inhoudelijk toegelicht. De Wlz is van toepassing op intensieve, langdurige en onomkeerbare ouderenzorg.

Voor particuliere woonzorg en traditionele verpleeghuizen speelt de Wlz de meest dominante rol, gevolgd door de Zvw voor tijdelijke (revalidatie en ambulante) zorg. De Wmo speelt een ondergeschikte rol binnen de particuliere woonzorg.

5.2.1 Zorgverzekeringswet (Zvw)

Iedere Nederlander is verplicht een basisverzekering af te sluiten. De Zvw is gericht op tijdelijke (korte) zorg en revalidatie. Het basispakket omvat o.a. medicijnen, kortdurende behandeling, huisarts, wijkverpleging, eerstelijnsverblijf en revalidatie- en herstellzorg (zorghotel).⁶ Voor alle verzekerden geldt tot en met 2021 een eigen risico van € 385 per jaar (uitgezonderd huisartsenzorg en wijkverpleging).⁷

De zorgverzekeraars zijn verantwoordelijk voor het uitvoeren van de Zvw. Indien tijdelijke ouderenzorg overgaat in langdurige of intensievere verpleging en verzorging, dan gaat de betreffende persoon op basis van vrijwilligheid over van de Zvw naar de Wlz.

5.2.2 Wet langdurige zorg (Wlz)

De Wlz heeft in 2015 een groot deel van de AWBZ (Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten) vervangen en is gericht op langdurige (permanente) en intensieve verzorging en/of verpleging. Het betreft lichamelijke beperkingen en psychogeriatrische aandoeningen (dementie) die blijvende zorg en 24 uur zorg in de nabijheid nodig maakt.

Personen die zorg krijgen vanuit de Wlz hebben een indicatie nodig over de aard en omvang van de zorgbehoefte (zorgprofiel). Dit zorgprofiel (voor ouderen met intensieve zorg: Verpleging en Verzorging, VV 4 t/m 10, voorheen aangeduid met Zorgzwaarte Pakket, ZZP) wordt afgegeven door het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ).

Wanneer een persoon een indicatie krijgt vanuit het CIZ kan hij of zij ervoor kiezen om de zorg te krijgen in een traditioneel verpleeghuis (intramuraal) of thuis (extramuraal). Particuliere woonzorg valt onder extramuraal, te weten het ontvangen van zorg binnen de eigen vier muren (thuis) terwijl de huisvesting voor eigen rekening is. In dat geval ontvangt de persoon veelal een Volledig Pakket Thuis (VPT, zie hierna). De woonzorgaanbieder sluit een contract met een Zorgkantoor (gelieerd aan een zorgverzekeraar) over de uitvoering (kwaliteit zorgverlening) en tarieven (zoals vastgesteld door de NZa)⁸ voor de door deze zorgaanbieder onder de Wlz te leveren zorg en te ontvangen vergoeding.

Op grond van het kabinetsbeleid voor de ouderenzorg en financiële verruiming (2018 tot 2022) zijn de dagtarieven door de NZa in 2017 reeds naar boven bijgesteld en - met ingang van 2018 - verder verhoogd (zie kader).

⁶ Het Nederlandse zorgstelsel 2017, Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport.

⁷ Regeerakkoord, 1.4 Zorg.

⁸ Zie de Prestatiebeschrijving en tarieven volledig pakket thuis 2018 van de NZa.

Praktijkvoorbeeld: gevolgen overheidsbeleid voor woonzorgexploitant Domus Magnus

Het kabinet Rutte III stelt in 2017 en 2018 respectievelijk € 100 miljoen en € 335 miljoen extra ter beschikking voor verpleeghuiszorg. Het gaat hierbij om personen met een VV4-profiel en hoger, waarvan de zorg bekostigd wordt via een intramuraal zorgzwaartepakket (ZZP) of een volledig pakket thuis (VPT). De extra middelen zijn verwerkt in de VPT-ZZP tarieven (voor particuliere woonzorgexploitanten respectievelijk traditionele intramurale verpleeghuizen). Domus Magnus maakt voor ruim 80% van haar bewoners aanspraak op vergoedingen vanuit de VPT en meer specifiek voor personen met een VV5-profiel (de combinatie heet: VPT-5VV). Het maximum tarief (vergoeding vanuit het zorgkantoor) van VPT-5VV is gewijzigd in 2017 (door de budgetverhoging) van € 159 per dag naar € 161 per dag.⁹ In 2018 bedraagt het maximum tarief hiervan € 177 per dag¹⁰, derhalve een tariefstijging van ruim 11% ten opzichte van het oorspronkelijke 2017 tarief.

5.2.3 Eigen bijdrage volgens de Wlz

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

Afbeelding 4: Eigen bijdrage zorgbehoevenden onder de Wlz

Leveringsvorm	Eigen bijdrage (per maand) ¹¹
VPT (Volledig pakket thuis)	€ 160 - € 843 (LAAG)
PGB (Persoonsgebonden budget)	€ 23 - € 843 (LAAG)
ZIN (Zorg in natura)	€ 0 - € 2.312 (HOOG)

Indien een persoon de zorg geleverd krijgt vanuit de VPT, MPT of PGB (extramuraal) dan is de lage eigen bijdrage verschuldigd. Deze eigen bijdrage was in 2017 minimaal € 23 en maximaal € 843 per maand. Indien een persoon de zorg in natura (intramuraal verpleeghuis) geleverd krijgt dan is er de hoge eigen bijdrage verschuldigd. Deze eigen bijdrage bedroeg in 2017 maximaal € 2.312 per maand.

Voor wat betreft de particuliere woonzorg en de traditionele (intramurale) verpleeghuizen zijn de volgende leveringsvormen van zorg onder de Wlz van belang:

5.2.4 Volledig pakket thuis (VPT)

Het VPT is de meest voorkomende extramurale vorm voor het leveren van zorg door particuliere woonzorgexploitanten.

VPT komt voort uit het scheiden van wonen en zorg, waarbij de persoon zelf zijn eigen huisvestingskosten thuis (waaronder een woonzorgappartement) betaalt. De zorgaanbieder sluit contracten met zorgkantoren om de vergoeding te krijgen voor de zorg waar de betreffende persoon recht op heeft. Deze vergoeding is per indicatie en per persoon verschillend en volgt daarom de persoon.¹²

Omdat de persoon zelf zijn huisvestingskosten betaalt, valt de eigen bijdrage aan het CAK in de lage schaal (minimaal € 160 per maand en maximaal € 838 per maand).¹³

5.2.5 Zorg in natura (ZIN)

Als een persoon kiest voor zorg met verblijf in een intramuraal verpleeghuis, kan hij of zij kiezen welk verpleeghuis de zorg (inclusief huisvesting) gaat leveren.¹⁴

Bij het verblijf in een zorginstelling zijn de componenten wonen en zorg niet losgekoppeld. De zorgaanbieder ontvangt uit het zorgstelsel bovenop de zorgkostenvergoeding een vergoeding voor de geleverde huisvesting, de Normatieve Huisvestingscomponent (NHC). De NHC is een standaard dagtarief dat door de NZa wordt vastgesteld. De verwachting is dat de NHC steeds meer zal worden gekoppeld aan de kwaliteit van de huisvesting om marktwerking te stimuleren.

⁹ Beleidsregel NZa BR / REG-17136f (2017).

¹⁰ Beleidsregel NZa BR / REG-18142a (2018).

¹¹ Tarieven 2017. Voor 2018 gelden dezelfde tarieven maar wordt een geringer gedeelte van het inkomen en vermogen in aanmerking genomen, waardoor de middeninkomens een lagere eigen bijdrage betalen dan over 2017.

¹² Volledig Pakket Thuis (VPT), Zorgkantoor DSW.

¹³ CAK (Centraal Administratie Kantoor), www.hetcak.nl/klantsituaties/zorg-thuis/welke-hulp-ontvangt-u/ik-heb-een-volledig-pakket-thuis.

¹⁴ Leveringsvormen Wet Langdurige Zorg, Vereniging Gehandicaptenzorg Nederland (VGN).

Omdat de bewoner geen eigen huisvestingskosten meer heeft, is de hoge eigen bijdrage verschuldigd aan het CAK (maximaal € 2.312 per maand), afhankelijk van onder meer inkomen en vermogen.

5.2.6 Persoonsgebonden budget (PGB)

Een persoonsgebonden budget is een vastgestelde hoeveelheid geld, waarmee de persoon de mogelijkheid heeft om zelf zorg in te kopen. Het budget wordt door het zorgkantoor beschikbaar gesteld en op dezelfde wijze geïndiceerd als onder de Wlz.

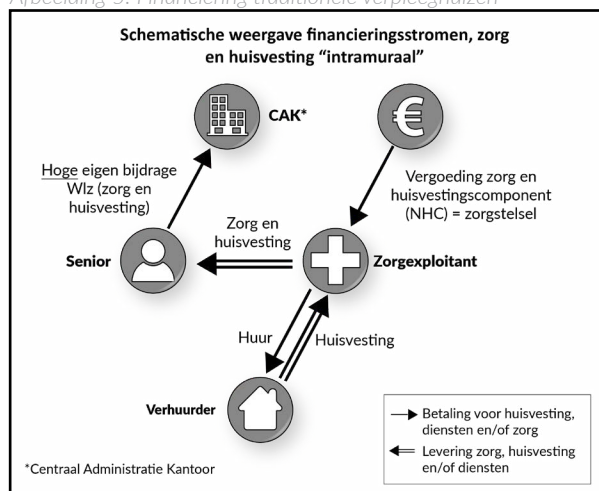
Met het PGB kan de persoon zijn of haar zorg geheel onder voorwaarden zelf vormgeven, zoals verzorging, verpleging, huishoudelijke hulp, etc. Echter, medische behandeling kan niet uit het PGB worden betaald, deze zorg wordt in natura geleverd en vanuit de Zvw bekostigd.¹⁵

Ook wanneer zorg verleend wordt op basis van een PGB is de persoon een eigen bijdrage verschuldigd aan het CAK. Deze bijdrage was in 2017 minimaal € 23 per maand en maximaal € 843 per maand.¹⁶

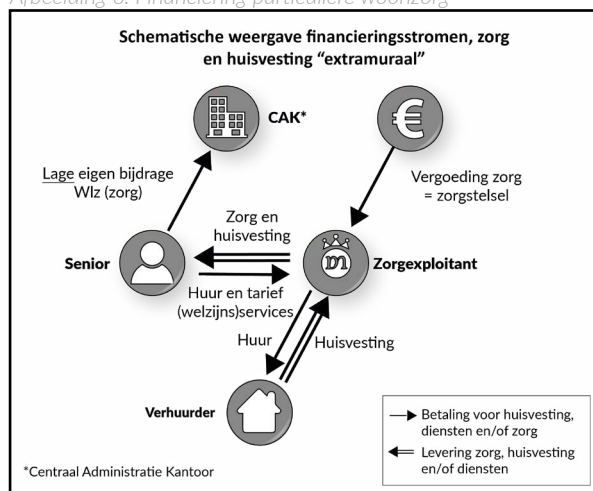
5.2.7 Schematische weergave van de financiering van wonen en zorg

De meest voorkomende vormen van financiering, zorgverlening en huisvesting kunnen schematisch als volgt worden weergegeven, waarbij de particuliere woonzorg (scheiden van wonen en zorg = extramuraal) wordt afgezet tegen traditionele verzorgingshuizen (intramuraal).¹⁷

Afbeelding 5: Financiering traditionele verpleeghuizen



Afbeelding 6: Financiering particuliere woonzorg



Toelichting:

Bij extramurale particuliere woonzorg zijn de huisvestingslasten (huur en aanvullende services) voor rekening van de bewoner. De door de woonzorgaanbieder (zorgexploitant) te leveren zorg wordt aan hem vergoed vanuit de Wlz (resp. de Zvw voor wat betreft wijkverpleging). De bewoner draagt indirect bij aan de zorgkosten via de eigen bijdrage aan het CAK, die afhankelijk is van zijn inkomen en vermogen. Deze eigen bijdrage is bij particuliere woonzorgconcepten beduidend lager dan bij de traditionele (intramurale) verpleeghuizen omdat de bewoner van particuliere woonzorg zijn eigen huisvestingskosten al zelf betaalt. Het verschil in eigen bijdrage kan oplopen tot bijna € 1.500 per maand. Bij traditionele (intramurale) verpleeghuizen betaalt de bewoner geen huur aan de woonzorgaanbieder (zorgexploitant) maar betaalt hij een veel hogere eigen bijdrage aan het CAK. De verhuurder-belegger ontvangt huur van de woonzorgaanbieder (zorgexploitant) en levert huisvesting.

¹⁵ Persoonsgebonden budget (PGB), Zorgkantoor DSW.

¹⁶ CAK (Centraal Administratie Kantoor), www.hetcak.nl/klantsituaties/ik-heb-een-persoonsgebonden-budget.

¹⁷ CBRE Research 2017.

5.3 Beleggen in particuliere woonzorg

Door de verwachte toename van het aantal senioren en veranderende zorgvraag is het investeringsvolume in Nederlands zorgvastgoed toegenomen. In 2016 kwam dit volume uit op € 465 miljoen, tegenover € 338 miljoen in 2015. Het totale volume over 2017 bedroeg ca. € 630 miljoen (zie afbeelding 7). Van het totaal geïnvesteerde beleggingsvolume is circa 65% toe te schrijven aan Nederlandse partijen. De overige 35% bestaat voor een groot deel uit buitenlandse institutionele beleggers, met name gespecialiseerde Belgische vastgoedfondsen zijn sinds enkele jaren actief.¹⁸ De toename van het aantal senioren en de veranderende zorgvraag zijn belangrijke factoren voor deze robuuste stijging van het investeringsvolume van (institutionele) beleggers in Nederlands zorgvastgoed, waarbij de snelste procentuele volumegroei plaatsvindt in het particuliere woonzorgsegment, namelijk 67%. Een andere belangrijke conclusie is dat het grootste aandeel (ruim 65%) van het totale beleggingsvolume wordt gevormd door de particuliere woonzorg en seniorenwoningen.¹⁹ Als gekeken wordt naar de groeipotentie van de particuliere woonzorg, verwacht de Beheerder dat de beleggersvraag naar dit marktsegment de komende jaren verder zal toenemen en het aandeel zorgvastgoed in het vastgoedbeleggingstotaal van professionele (institutionele) beleggers steeds groter wordt. Dit vanwege de aantrekkelijke rendementen, het maatschappelijke draagvlak en de gunstige demografische en politieke uitgangspunten.

De particuliere woonzorg kent, samen met seniorenwoningen, op basis van de toegenomen beleggingsvolumes derhalve inmiddels een groeiende belangstelling bij vastgoedbeleggers.

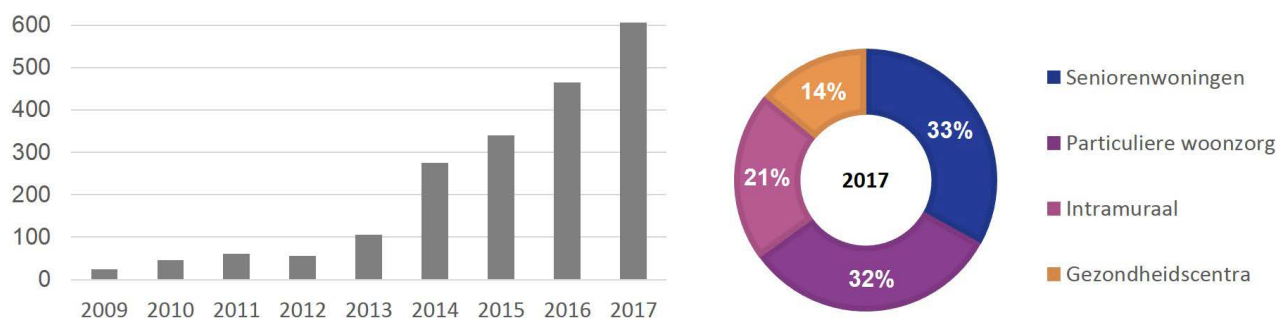
Dit type zorgvastgoed wordt gekenmerkt door kleinschalige woonzorgconcepten waar bewoners zorg, huisvesting, hospitality en aanvullende services ontvangen.²⁰

Belangrijke factoren achter de stijgende vraag naar passende woonzorgconcepten zijn de vergrijzing, de door de overheid gewenste scheiden van wonen en zorg, het beleid dat ouderen met lichtere zorgindicaties (VV 1 t/m 3) geen toegang geeft tot traditionele verzorgingshuizen en de toegenomen aandacht voor kwaliteit in de ouderenzorg. In de afgelopen jaren is de behoefte van de zorgconsument steeds centraler komen te staan, waardoor de ouderenzorg steeds meer vraag in plaats van aanbod gestuurd wordt georganiseerd. Particuliere woonzorgexploitanten leggen hun investeringsfocus op het investeren in de kwaliteit van de aan te bieden zorg en aanvullende diensten. Voor kapitaalintensieve investeringen in de vastgoedobjecten ligt samenwerking met vastgoedbeleggers voor de hand. Voor beleggers is het risicoprofiel van dit type woonzorgobjecten vergelijkbaar met dat van beleggingen in andere woningsegmenten.

Kenmerken van particuliere woonzorgconcepten:

- » 24 uur per dag begeleiding en intensieve zorg (VV 4+);
- » Op basis van scheiden wonen en zorg;
- » Kleinschalig (18 - 40 bewoners);
- » Huiselijke sfeer;
- » Gemiddelde leeftijd 80+;
- » Gemiddelde verblijfsduur 2 - 3 jaar.

Afbeelding 7: Beleggingsvolume zorgvastgoed door commerciële beleggers



Bron: CBRE Research, 2018

¹⁸ CBRE Research: Trends Nederlands Zorgvastgoed H2 2017, 1 februari 2018.

¹⁹ Capital Value: Risicobeheersing bij investeringen in extramuraal zorgvastgoed, 2017 en CBRE research, 1 februari 2018.

²⁰ CBRE Research: Trends Nederlands Zorgvastgoed H1 2017, 27 juli 2017.

5.3.1 Huurders (particuliere zorgexploitanten)

Doorgaans worden particuliere woonzorglocaties langjarig verhuurd (10 - 20 jaar) aan particuliere woonzorgexploitanten. In tegenstelling tot het reguliere woningsegment wordt in de particuliere woonzorg meestal een langjarig huurcontract met de zorgexploitant gesloten, die zelf onderhuurcontracten sluit met de bewoners (naast het afsluiten van een zorgcontract).

De zorgexploitant draagt het mutatieleegstandrisico. Daarnaast draagt deze ook veelal het volledige (of een belangrijk gedeelte van het) onderhoudsrisico.

Deze woonzorgexploitanten zullen in de aankomende jaren hogere omzetten uit zorg ontvangen als gevolg van de extra middelen die kabinet Rutte III ter beschikking stelt voor de periode 2018 - 2021. Voor de woonzorgexploitanten zijn de dagtarieven voor de zorgindicaties VV 4 (en hoger) inmiddels omhoog gegaan, waardoor de omzet stijgt en er extra ingezet kan worden op kwaliteit.²¹

Enkele grote particuliere woonzorg exploitanten in Nederland zijn: Domus Magnus, Stepping Stones Home & Care, Martha Flora en Wonen bij September.

Deze opereren ieder in hun eigen segment, dat als volgt schematisch kan worden samengevat:

Lage segment	Midden segment	Hoge segment
€ 0 - € 2.000 per maand	€ 2.000 - € 3.500 per maand	€ 3.500 of meer per maand

Hierbij ligt het verschil in maandelijks te betalen vergoedingen aan de zorgexploitant met name in de bedragen die bewoners bereid zijn te betalen voor de huisvesting (huur en servicekosten) en aanvullende welzijnservices. De zorgcomponent die de zorgexploitanten vanuit het zorgstelsel (de Wlz) ontvangen is binnen alle segmenten gelijk.

De aanvullende welzijnservices die de zorgexploitant aanbiedt kunnen onder meer bestaan uit de volgende arrangementen:

- » Uitgebreide recreatieve en sociaal- culturele activiteiten;
- » 24/7 aanwezigheid en beschikbaarheid van gekwalificeerde zorgmedewerker(s);
- » Beschikbaarheid zorgoproepsysteem;
- » Ondersteuning bij de aanvraag van zorg, medicatie en hulpmiddelen en ondersteuning bij het administratieve proces;
- » Bij VPT-indicatie: hoger kwaliteitsniveau dan basisniveau van te verstrekken ontbijt, lunch, snacks, diner, drinken en verse maaltijdbereiding;
- » Was van de persoonlijke/individuele kleding van de bewoner;
- » Individueel abonnement vaste telefoon, internet en televisie;
- » Extra schoonmaak appartement;
- » Uitgebreide recreatieve en sociaal- culturele activiteiten;
- » Inboedel- en aansprakelijkheidsverzekering;
- » Gemeenschappelijke kranten en tijdschriften.

Afbeelding 8: Overzicht enkele 'grote' zorgexploitanten in Nederland

Overzicht grote particuliere woonzorgexploitanten in Nederland			
Exploitant	Aantal locaties (in exploitatie)	Actief sinds	Segment
Domus Magnus ²²	14	2005	hoog
Martha Flora ²³	11	2013	hoog
Wonen bij September ²⁴	9	2015	midden
Stepping Stones Home & Care ²⁵	11	2007	midden
De Herbergier ²⁶	41	franchiseformule	midden

²¹ Zie de Prestatiebeschrijving en tarieven volledig pakket thuis 2018 van de NZa.

²² Domus Magnus (www.domusmagnus.nl).

²³ Martha Flora (www.marthaflora.nl/).

²⁴ Wonen bij September (www.wonenbijseptember.nl).

²⁵ Stepping Stones Home & Care (www.steppingstones.nl).

²⁶ De Herbergier (www.herbergier.nl) is een franchiseformule voor zelfstandige ondernemers en een initiatief van De drie Notenbomen (www.dedrienotenbomen.nl).

5.4 Woonzorgexploitant Domus Magnus

Domus Magnus is marktleider op het gebied van de particuliere woonzorg voor ouderen in het midden en hoge segment. Het is een landelijk opererende woonzorgorganisatie met vestigingen verspreid in Nederland.²⁷

Domus Magnus opende de eerste locatie in 2005, in Brummen. De nieuwste locatie betreft een woonzorglocatie aan de Herengracht in Amsterdam. Domus Magnus biedt woonzorglocaties aan met diverse karakteristieken. Van landelijk wonen in de omgeving van kastelen en buitenplaatsen tot het hart van het centrum van de hoofdstad van Nederland. Elke woonzorglocatie van Domus Magnus biedt woonzorg volgens hetzelfde concept: een integraal pakket van wonen, dienstverlening en zorg met als doel dat ouderen kunnen blijven wonen en leven zoals ze gewend zijn.

Elke woonzorglocatie heeft een eigen werkmaatschappij, een dochtermaatschappij van Domus Magnus Holding BV, die verantwoordelijk is voor de eigen exploitatie. Het hoofdkantoor van Domus Magnus Holding BV staat in Haarlem. De aandeelhouders zijn de huidige directeur Huub Deterd, E. Miedema Beheer BV van Erwin Miedema die Domus Magnus in 2005 oprichtte en Navitas BV, een investeringsmaatschappij.

5.4.1 Filosofie

De doelstelling van Domus Magnus is dat ouderen kunnen blijven leven en wonen zoals ze gewend zijn, ook al bestaat of ontstaat een bepaalde mate van zorgbehoefte (tot en met beschermd wonen voor somatiek en dementie). De filosofie hierbij is het bieden van een integraal kwalitatief pakket van wonen, welzijnsservices en zorg in een exclusieve woonomgeving in het midden en hoge segment.

Hiermee speelt Domus Magnus in op de ontwikkelingen in de markt voor ouderenzorg, waarbij de overheid steeds meer aanstuurt op marktwerking, te weten het scheiden van wonen en zorg en het langer “thuis” blijven wonen doordat het zorgstelsel aan ouderen met een lagere zorgindicatie geen toegang meer verleent tot de traditionele verzorgingshuizen. De behoefte aan woonzorglocaties zal hierdoor de komende decennia nog verder blijven groeien. De invulling van deze behoefte moet daarbij gericht zijn op de kwaliteitwensen die de oudere doelgroep stelt aan te leveren huisvesting, aanvullende welzijnsservices en zorg.

5.4.2 Track-record

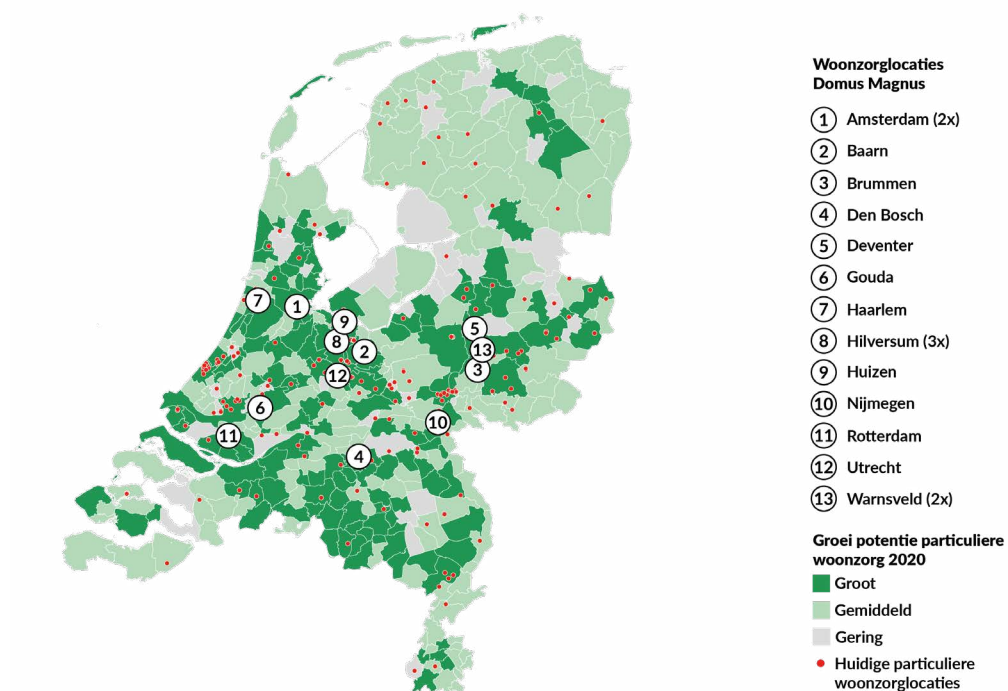
Domus Magnus is in 2005 opgericht en is in 2016 aanzienlijk gegroeid door de overname van de zeven door DS Verzorgd Wonen ontwikkelde woonzorgvestigingen in hetzelfde segment. Momenteel heeft Domus Magnus 14 locaties (inclusief de Objecten in Brummen en Warnsveld) in exploitatie en zijn er nog eens drie locaties (inclusief het Object in Gouda) in ontwikkeling. Domus Magnus heeft een duurzame gezonde, winstgevende exploitatie en is gericht op uitbreiding van het aantal vestigingen teneinde maximale schaalvoordelen te behalen. De grootste aandeelhouder in de concern-top, Domus Magnus Holding BV, is Navitas Capital, één van de grotere private investeringsmaatschappijen op de Nederlandse effectenbeurs met substantiële belangen in mid- en smallcaps en met belangen in niet-beursgenoteerde private ondernemingen (private equity).

5.4.3 Groeistrategie via samenwerking met vastgoedbeleggers

Met Navitas als kapitaalkrachtige aandeelhouder is Domus Magnus in staat gebleken snel zelfstandig en via overnames te groeien en marktleider te worden. Door de voorgenomen verkoop van de Objecten aan het Fonds kan Domus Magnus haar investeringen verder toespitsen op de kwaliteit van de te leveren huisvestingsdiensten, zorg en welzijnsservice, zonder zelf te moeten investeren in vastgoed. Daarnaast ontstaat door deze verkoop extra investeringsruimte voor de uitbreiding van het aantal vestigingen binnen Nederland. Domus Magnus blijft als woonzorgexploitant/huurder langjarig betrokken bij deze drie vestigingen. Alle onderhoudslasten (groot- en klein onderhoud), vervangings- en vernieuwingsinvesteringen, alsmede alle gebruikers- en eigenaarslasten (waaronder gemeentelijke heffingen alsmede opstal-, brand- en aansprakelijkheidsverzekering) blijven voor rekening van de woonzorgexploitanten als huurders ('triple-net' huurcontract), welke woonzorgexploitanten groepsmaatschappijen zijn van Domus Magnus.

²⁷ Zie www.domusmagnus.nl.

Afbeelding 9: Woonzorglocaties Domus Magnus



6. DE OBJECTEN

De te verwerven portefeuille bestaat uit de volgende particuliere woonzorgcomplexen (de Objecten):

- » Landgoed Klein Engelenburg te Brummen;
- » Huis Ter Weegen te Warnsveld;
- » St. Jozefpaviljoen te Gouda.

De Objecten omvatten 77 particuliere woonzorgappartementen, waarvan reeds 45 appartementen in exploitatie zijn en 32 zorgappartementen in Gouda nog zullen worden gerealiseerd. Het complex in Gouda betreft een herontwikkeling van het voormalig ziekenhuis en weeshuis St. Jozefpaviljoen, waarvan de oplevering en ingebruikname op 1 juni 2019 is gepland.

Ieder Object wordt langjarig (15 jaar) gehuurd en geëxploiteerd door een lokale groepsvennootschap van het Domus Magnus concern. Alle eigenaarslasten, waaronder onderhoudslasten (groot- en klein onderhoud), vervangings- en vernieuwingsinvesteringen, alsmede alle gebruikers- en eigenaarslasten (waaronder alle gemeentelijke heffingen, de opstal-, huurdervings- en aansprakelijkheidsverzekering) blijven voor rekening van de woonzorgexploitanten als huurders ('triple-net' huurcontract).

De woonzorgexploitanten (onder)verhuren de woonzorgappartementen aan individuele bewoners en ontvangen van hen huur en een vergoeding voor aanvullende welzijnservices. De concern-top, Domus Magnus Holding BV, heeft aan het Fonds een concerngarantie afgegeven voor alle verplichtingen (huurprijs en de overige 'triple-net' verplichtingen) uit de huurcontracten tussen het Fonds en de lokale groepsvennootschappen. De hoogte van de concerngarantie is gemaximeerd op een bedrag gelijk aan 12 maanden (geïndexeerde) huur per Object.

De bewoners van de woonzorgappartementen van Domus Magnus bestaan hoofdzakelijk uit senioren met een grotere zorgbehoefte en een Wlz-indicatie van het CIZ. De bewoner betaalt zijn eigen huisvesting middels betaling van huur alsmede een vergoeding voor aanvullende welzijnservices rechtstreeks aan de woonzorgexploitanten (de respectievelijke lokale groepsvennootschappen van het Domus Magnus concern). Voor de uit het publieke zorgstelsel te ontvangen vergoeding maken de woonzorgexploitanten van Domus Magnus voor ruim 80% van hun bewoners aanspraak op vergoedingen vanuit de Wlz (het VPT). Het restant wordt vanuit de Zvw vergoed. Omdat de bewoner zelf de huisvestingskosten en aanvullende welzijnservices betaalt, valt de eigen bijdrage voor zorgverlening aan het CAK in de lage schaal.

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

6.1 Landgoed Klein Engelenburg te Brummen

Karakteristieken	
Bouwjaar	1910, renovatie 2005, 2011 en 2017
Woonzorgappartementen	33 m ²
BVO totaal	3.900
GBO gemiddeld per woning	55 m ²
Gemiddelde bezettingsgraad	89%
Perceeloppervlakte	36.195 m ²
Financieel overzicht	
Huurder	Klein Engelenburg Exploitatie BV
Jaarlijkse huurstroom	€ 600.000
Looptijd huurovereenkomst	15 jaar
Type huurovereenkomst	'Triple-net'
Zekerheden	Concerngarantie ter hoogte van 12 maanden (Domus Magnus Holding)
Huur en welzijnservices per bewoner vanaf	€ 3.500 per maand
Status	In exploitatie sinds 2015

6.1.1 Objectomschrijving

Landgoed Klein Engelenburg is gelegen aan de Spoorstraat in de Gelderse plaats Brummen en betreft een in 2004 compleet gerenoveerd landhuis met bijbehorende orangerie, een tuinmanswoning en twee in 2011 nieuw aangebouwde vleugels. Het geheel behelst 33 zelfstandige woonzorgappartementen, variërend van 40 tot 85 m². De buitenplaats van Klein Engelenburg is gesticht in 1835 en omvat ruim 3,5 hectare grond dat aangelegd is als park in landschapsstijl. In 2001 is het landgoed uitgeroepen tot Rijksmonument. Sinds 2005 is Klein Engelenburg in exploitatie bij Domus Magnus, waarmee het de eerste vestiging van Domus Magnus betreft.

In Klein Engelenburg betalen de bewoners van de 33 woonzorgappartementen voor huur en aanvullende welzijnservices een vast bedrag vanaf € 3.500 per maand aan de tot het Domus Magnus concern behorende woonzorgexploitant. De aanvullende welzijnservices omvatten onder meer de volgende componenten: 24-uurs beschikbaarheid van gekwalificeerd personeel, persoonlijke begeleiding als eerste aanspreekpunt voor de familie en externe zorgverleners (zoals artsen, diëtisten en fysiotherapeuten), maaltijden (ontbijt, lunch en diner), koffie en thee, de was van de persoonlijke/ individuele kleding van de bewoners, algemene activiteiten voor alle bewoners, regulier onderhoud appartementen, algemene ruimten en tuin, schoonmaak van de algemene ruimten en het appartement, gas, water en elektra, inboedel- en aansprakelijkheidsverzekering bewoners, aansluiting en abonnement kabeltelevisie, telefonie en internet.

6.1.2 Locatie en omgeving

De plaats Brummen is gelegen aan de rand van de Veluwe nabij Zutphen en Apeldoorn en op korte afstand van rivier de IJssel. Brummen beschikt over een treinstation dat op loopafstand is gelegen van Klein Engelenburg. De omgeving is een bosrijk gebied met veel fiets- en wandelrecreatie. Brummen is een levendig dorp met een rijke geschiedenis en vele monumentale panden, alsmede het kasteel Engelenburg met een golfbaan. De dorpskern is gelegen op loopafstand en is te bereiken middels goed verlichte en verharde wandelpaden.



Specifiek aan Klein Engelenburg is dat bewoners uit heel Nederland aangetrokken worden tot het landhuis door de rust en ruimte van het landschap en het tot het Object behorende 3,5 hectare grote park met vijver.

6.1.3 Koopprijs en taxatie

Landgoed Klein Engelenburg wordt bij het aangaan van het Fonds, naar verwachting op 1 juni 2018, aan het Fonds geleverd. De verkoper is de tot de Domus Magnus groep behorende DM Vastgoedbeleggingen BV, gevestigd te Haarlem.

Het aan dit Object toe te rekenen deel van de koopprijs van de portefeuille waarvan het complex deel uitmaakt, bedraagt € 10.910.000 (vrij op naam) en komt overeen met de getaxeerde waarde met peildatum 17 november 2017 ad € 10.910.000 (vrij op naam). De notariële kosten en overdrachtsbelasting komen voor rekening van verkoper.

6.1.4 Huur

De tot de Domus Magnus groep behorende Klein Engelenburg Exploitatie BV huurt het Object voor een termijn van 15 jaar, ingaande op de overdrachtsdatum (gepland op 1 juni 2018), met

twee optieperioden van vijf jaar. De aanvangshuur bedraagt € 600.000 per jaar, exclusief BTW (prijsspeil 1 juni 2018). Deze huur bedraagt minder dan 40% van de vergoeding die Klein Engelenburg Exploitatie BV ontvangt van haar bewoners aan huur en voor aanvullende welzijnsservices bij een gemiddelde bezetting van 90%. De huur wordt jaarlijks geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer (CPI).

De huurovereenkomst betreft een 'triple-net' overeenkomst, waarbij alle kosten voor het onderhoud (groot- en klein onderhoud), vervanging en vernieuwing, alsmede alle zakelijke lasten (OZB, rioolheffing, waterschapslasten etc.), zowel wat betreft het eigenaarsdeel als het gebruikersdeel en verzekeringspremies (opstal-, huurdervings- en aansprakelijkheidsverzekering), voor rekening komen van Klein Engelenburg Exploitatie BV als huurder. Jaarlijks wordt de staat van onderhoud door de Beheerder getoetst aan de hand van een Conditie-meting Onderhoud conform NEN-2767. Hiermee wordt aangesloten bij de systematiek die ook door het Rijksvastgoedbedrijf voor meting van de staat van onderhoud van haar gebouwen wordt gehanteerd.

6.2 Huis ter Weegen te Warnsveld

Karakteristieken	
Bouwjaar	1848, renovatie 2005
Woonzorgappartementen	12
BVO totaal	652 m ²
GBO gemiddeld per woning	37 m ²
Gemiddelde bezettingsgraad	93%
Perceeloppervlakte	1.368 m ²
Financieel overzicht	
Huurder	Huis Ter Weegen BV
Jaarlijkse huurstroom	€ 180.000
Looptijd huurovereenkomst	15 jaar
Type huurovereenkomst	'Triple-net'
Garantie	Concerngarantie ter hoogte van 12 maanden (Domus Magnus Holding)
Huur en welzijnservices per bewoner vanaf	€ 2.750 per maand
Status	In exploitatie sinds 2009

6.2.1 Objectomschrijving

De locatie betreft een klassiek herenhuis dat gebouwd is in 1848. Het herenhuis is in 2005 volledig gerenoveerd naar de huidige staat en functie. Het kleinschalige woonhuis omvat 12 woonzorgappartementen en is gelegen aan de rand van het oude centrum van het dorp Warnsveld. De woonzorgappartementen bij Huis ter Weegen zijn sfeervol en hebben een huiselijke uitstraling. In het huis is een gemeenschappelijke woonkamer waar bewoners elkaar kunnen treffen voor ontbijt, lunch, diner of voor het recreatieve programma. Het Object is omgeven door een tuin waarin diverse zitjes zijn gerealiseerd. Sommige appartementen beschikken over een balkon of terras. Sinds 2009 is het Object eigendom van Domus Magnus.

In Huis ter Weegen betalen de bewoners van de 12 zorgappartementen voor huur en aanvullende welzijnservices een vast bedrag vanaf € 2.750 per maand aan tot het Domus Magnus concern behorende woonzorgexploitant. De aanvullende welzijnservices omvatten onder meer de volgende componenten: 24-uurs beschikbaarheid van gekwalificeerd personeel, persoonlijke begeleiding als eerste aanspreekpunt voor de familie en externe zorgverleners (zoals artsen, diëtisten en fysiotherapeuten), maaltijden (ontbijt, lunch en diner), koffie en thee, de was van de persoonlijke/individuele kleding van de bewoners, algemene activiteiten voor alle bewoners, regulier onderhoud appartementen, algemene ruimten en tuin, schoonmaak van de algemene ruimten en het appartement, gas, water en elektra, inboedel- en aansprakelijkheidsverzekering bewoners, aansluiting en abonnement kabeltelevisie, telefonie en internet.

6.2.2 Locatie en omgeving

Warnsveld is een plaats die per 2005 is samengegaan met de gemeente Zutphen. De dorpskern van Warnsveld is gelegen op loopafstand van de villa en heeft de beschikking over een middelgroot winkelcentrum. Een bushalte is gelegen tegenover Huis ter Weegen met een directe busverbinding naar Zutphen en Brummen.

Tot de doelgroep van het Object behoren voornamelijk senioren uit de directe omgeving.



De gemeente Zutphen heeft in 2017 circa 46.700 inwoners. Hiervan is ongeveer 20% ouder dan 65 jaar. Volgens prognose zal het aantal 65-plussers gestaag groeien en zal in 2040 naar verwachting 32% van de totale populatie in Zutphen betreffen. Dit betekent een stijging van 12% in de periode van 2017 - 2040.²⁸ Deze groei van het aantal senioren zal landelijk en regionaal gezien samen gaan met een veranderende en groeiende woonzorgvraag. Als gekeken wordt naar het aantal personen met dementie dan is hierin een stijging waar te nemen. In 2015 waren er circa 760 personen met dementie woonachtig in Zutphen, in 2030 zal dit aantal gestegen zijn naar circa 1.300 personen.²⁹

6.2.3 Koopprijs en taxatie

Het Object wordt bij het aangaan van het Fonds, naar verwachting op 1 juni 2018, aan het Fonds geleverd. De verkoper is de aan Domus Magnus groep gelieerde DM Vastgoedbeleggingen BV, gevestigd te Haarlem.

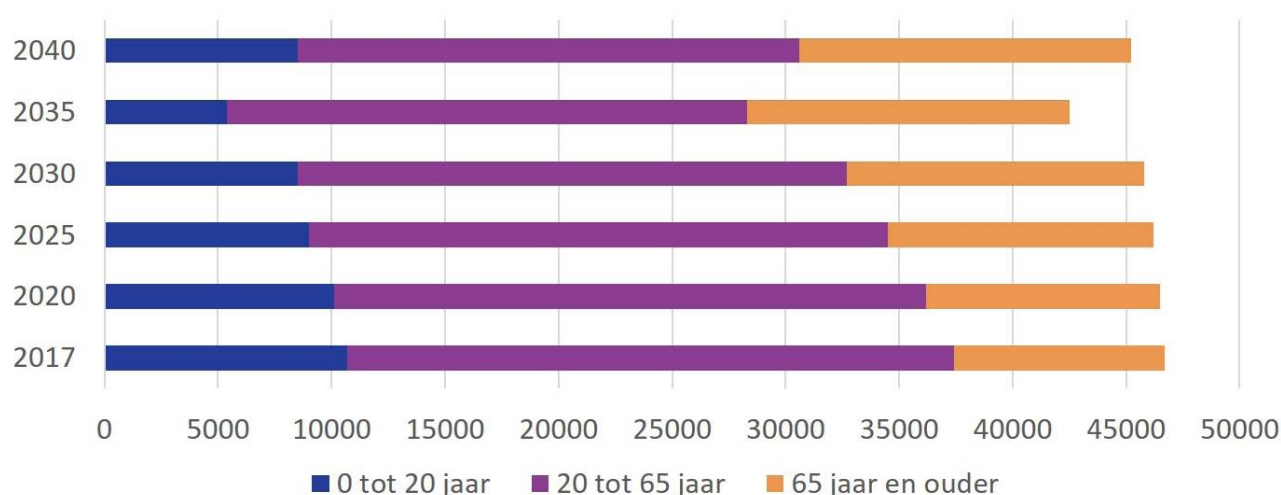
Het aan dit Object toe te rekenen deel van de koopprijs van de portefeuille waarvan het complex deel uit maakt, bedraagt € 3.270.000 (vrij op naam) en ligt daarmee onder de getaxeerde waarde met peildatum 17 november 2017 ad € 3.300.000 (vrij op naam). De notariële kosten en overdrachtsbelasting komen voor rekening van verkoper.

6.2.4 Huur

De aan Domus Magnus groep gelieerde Huis Ter Weegen BV huurt het Object voor een termijn van 15 jaar, ingaande op de overdrachtsdatum (gepland op 1 juni 2018), met twee optieperioden van vijf jaar. De aanvangshuur bedraagt € 180.000 per jaar (prijsspeil 1 juni 2018). Deze huur bedraagt minder dan 40% van de vergoeding die Huis Ter Weegen BV ontvangt van haar bewoners aan huur en voor aanvullende welzijnservices bij een gemiddelde bezetting van 90%. De huur zal jaarlijks geïndexeerd worden met het consumentenprijsindexcijfer (CPI).

De huurovereenkomst betreft een 'triple-net' overeenkomst, waarbij alle kosten voor het onderhoud (groot- en klein onderhoud), vervanging en vernieuwing, alsmede alle zakelijke lasten (OZB, rioolheffing, waterschapslasten etc.), zowel wat betreft het eigenaarsdeel als het gebruikersdeel en verzekeringspremies (opstal-, huurderings- en aansprakelijkheidsverzekering), voor rekening komen van huurder. Jaarlijks wordt de staat van onderhoud door de Beheerder getoetst aan de hand van een Condiëtmeting Onderhoud conform NEN-2767. Hiermee wordt aangesloten bij de systematiek die ook door het Rijksvastgoedbedrijf voor meting van de staat van onderhoud van haar gebouwen wordt gehanteerd.

Afbeelding 10: Leeftijdsopbouw en -prognose Zutphen



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

²⁸ CBS (Statline), Regionale prognose 2017-2040; bevolking intervallen, regio indeling 2015.

²⁹ Mensen met dementie per gemeente, Stichting Alzheimer, 2016.

6.3 St Jozefpaviljoen te Gouda

Karakteristieken	
Bouwjaar	1929, herontwikkeling 2018
Woonzorgappartementen	32 tot 34
BVO totaal	ca. 4.000 m ²
GBO gemiddeld per woning	55 m ²
Verwachte bezettingsgraad	90%
Perceeloppervlakte	Ca. 7.150 m ²
Financieel overzicht	
Huurder	DM Gouda BV
Jaarlijkse huurstroom	€ 710.400
Forward Funding (huur)vergoeding jaar 1	€ 571.050
Looptijd huurovereenkomst	15 jaar
Type huurovereenkomst	'Triple-net'
Garantie	Concerngarantie ter hoogte van 12 maanden (Domus Magnus Holding)
Huur en welzijnservices per bewoner vanaf	€ 3.500 per maand
Status	In ontwikkeling
Verwachte oplevering/ ingebruikname	Medio 2019

6.3.1 Objectomschrijving

Het Object betreft een voormalig rooms-katholiek ziekenhuis dat is gebouwd in 1929. Tot begin 2014 werd dit Object gebruikt door het Groene Hart Ziekenhuis. Het omvat een gemeentelijk erkend monumentaal hoofdgebouw met een uitbouw aan de achterzijde.

Het buitenterrein tussen de Graaf Florisweg en het pand is zeer groot en zal worden ingericht als een buitenruimte voor de bewoners. Het perceel rondom het complex wordt voorzien van parkeerplaatsen, bestrating en twee ontsluitingswegen. Op het terrein achter het St. Jozefpaviljoen wordt door AM nieuwbouwwoningen gerealiseerd. De nieuwe buurt 'Goudshof' krijgt veel groenplekken en een waterrijke singel.

Domus Magnus zal het hoofdgebouw herontwikkelen conform de Domus Magnus wensen en eisen. De locatie zal bestaan uit 32 tot 34 woonzorgappartementen variërend van 45 tot 75 m² met gezamenlijke ruimten, zoals een restaurant, woonkamer en activiteitenruimte. In het St. Jozefpaviljoen betalen de bewoners van de 32 tot 34 woon- zorgappartementen voor huur en aanvullende welzijnservices een vast bedrag vanaf € 3.500 per maand aan de tot het Domus Magnus concern behorende woonzorgexploitant. De aanvullende welzijnservices omvatten onder meer de volgende componenten: 24-uurs beschikbaarheid van gekwalificeerd personeel, persoonlijke begeleiding als eerste aanspreekpunt voor de familie en externe zorgverleners (zoals artsen, diëtisten en fysiotherapeuten),

maaltijden (ontbijt, lunch en diner), koffie en thee, de was van persoonlijke/individuele kleding van de bewoners, algemene activiteiten voor alle bewoners, regulier onderhoud appartementen, algemene ruimten en tuin, schoonmaak van de algemene ruimten en het appartement, gas, water en elektra, inboedel- en aansprakelijkheidsverzekering bewoners, aansluiting en abonnement kabeltelevisie, telefonie en internet.



6.3.2 Locatie en omgeving

Gouda is een stad in het oosten van de provincie Zuid-Holland en heeft een centrale ligging in de Randstad. In de omgeving van Gouda liggen de drie grote steden Den Haag, Rotterdam en Utrecht. De stad ligt goed gepositioneerd en heeft goede verbindingen met steden binnen en buiten de Randstad. Ondanks de ligging in de randstad heeft Gouda een natuurlijke, landelijke uitstraling (het Groene Hart).

De locatie van het Object is gelegen in een rustige buurt op 15 minuten wandelen van het centrum met talloze winkels, musea en restaurants binnen handbereik. De locatie grenst aan de Goudse Hout en de Reeuwijkse plassen. Het centraal station van Gouda is gelegen op circa 700 meter afstand. Gezien de ligging en uitstraling van het Object verwacht de exploitant een bovenregionale bezetting. Met name door de goede verbindingen met de drie grote steden Den Haag, Rotterdam en Utrecht vallen deze steden uitdrukkelijk onder het verzorgingsgebied van het woonzorgcomplex.

Zowel landelijk als regionaal groeit het aandeel senioren de aankomende jaren hard. Een logisch gevolg hiervan is dat de zorgvraag verandert en groeit. Als gekeken wordt naar het aantal dementerenden in de grote gemeenten rondom Gouda, dan is te verwachten dat dit aantal tot 2030 sterk toeneemt. Het totaal aantal dementerenden bedroeg in 2015 20.800 personen, in 2030 zal dit aantal zijn toegenomen tot 27.600.³⁰ Zie afbeelding 11.

6.3.3 Koopprijs en taxatie

Het St. Jozefpaviljoen wordt bij het aangaan van het Fonds, naar verwachting op 1 juni 2018, aan het Fonds geleverd. De verkoper is de aan de Domus Magnus groep gelieerde DM Projectontwikkeling BV, gevestigd te Haarlem.

Het aan dit Object toe te rekenen deel van de koopprijs van de portefeuille waarvan het complex deel uitmaakt, bedraagt € 12.690.000 (vrij op naam) en ligt daarmee onder de getaxeerde waarde met peildatum 17 november 2017 ad € 12.730.000 (vrij

op naam). De notariële kosten en overdrachtsbelasting komen voor rekening van verkoper.

6.3.4 Huur

De aan Domus Magnus gelieerde DM Gouda BV huurt het Object voor een termijn van 15 jaar vanaf oplevering van de herontwikkeling (naar verwachting 1 juni 2019). De aanvangshuur bedraagt € 710.400 per jaar (prijsspeil 1 juni 2018). Deze huur bedraagt minder dan 50% van de vergoeding die DM Gouda BV ontvangt van haar bewoners aan huur en voor aanvullende welzijnsservices bij een gemiddelde bezetting van 90%. De huur wordt vervolgens jaarlijks geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer (CPI).

De huurovereenkomst betreft een 'triple-net' overeenkomst, waarbij alle kosten voor het onderhoud (groot- en klein onderhoud), vervanging en vernieuwing, alsmede alle zakelijke lasten (OZB, rioolheffing, waterschapslasten etc.), zowel wat betreft het eigenaarsdeel als het gebruikersdeel en verzekeringspremies (opstal-, huurderings- en aansprakelijkheidsverzekering), voor rekening komen van DM Gouda BV als huurder. Jaarlijks wordt de staat van onderhoud door de Beheerder getoetst aan de hand van een Conditiemeting Onderhoud conform NEN-2767. Hiermee wordt aangesloten bij de systematiek die ook door het Rijksvastgoedbedrijf voor meting van de staat van onderhoud van haar gebouwen wordt gehanteerd.

6.3.5 Herontwikkeling, huurcompensatie en zekerheden Gouda

DM Projectontwikkeling BV, de verkoper, zal naar verwachting uiterlijk op 1 juni 2018 starten met de complete herontwikkeling. Dit is tevens de verwachte startdatum van het Fonds en datum van verwerving van het Object. De oplevering aan en ingebruikname door DM Gouda BV als huurder van het Object, zal naar verwachting plaatsvinden op 1 juni 2019. Aangezien de huuringsdatum wordt gesteld op de datum van oplevering, derhalve 12 maanden na de startdatum van het Fonds, is met DM Projectontwikkeling BV (hierna: ontwikkelaar/verkoper van

Afbeelding 11: Aantal dementerenden per grote gemeenten rondom Gouda

Gemeente	2015	2020	2025	2030
Gouda	1.200	1.300	1.500	1.700
Utrecht	3.100	3.300	3.600	4.200
Rotterdam	9.400	9.500	10.000	12.000
Den Haag	7.100	7.200	8.100	9.700
Totaal	20.800	21.300	23.200	27.600

Bron: Stichting Alzheimer

³⁰ Mensen met dementie per gemeente, Stichting Alzheimer, 2016

het Object) overeengekomen dat het Fonds over de periode vanaf de start van het Fonds, naar verwachting op 1 juni 2018 tot aan de oplevering van het Object (naar verwachting 1 juni 2019) wordt gecompenseerd voor nog niet door DM Gouda BV verschuldigde huurbetalingen gedurende de bouwperiode (hierna: de huurcompensatie). Deze huurcompensatie bedraagt 4,5% van de koopprijs (v.o.n.) op jaarbasis, hetgeen neerkomt op circa 80% van de door DM Gouda BV nog niet verschuldigde huur (omdat oplevering nog niet heeft plaatsgevonden). Deze compensatieregeling geldt vanaf de start van het Fonds tot aan het moment van oplevering. Indien de oplevering aan DM Gouda BV als huurder later plaatsvindt dan op 1 juni 2019, zal de huurcompensatie worden verhoogd naar 5,7% van de koopprijs (v.o.n.) op jaarbasis, hetgeen overeenkomt met 100% van het met DM Gouda BV overeengekomen huurniveau (inclusief eerste indexering na 12 maanden). Mocht de oplevering nog verder worden vertraagd, dan wordt de huurcompensatie elke 12 maanden verhoogd met 0,25%-punt tot een maximum van 6,20% met ingang van 1 juni 2021.

Als zekerheid voor nakoming van de betalingsverplichting uit hoofde van de huurcompensatie zal het bedrag van de huurcompensatie, berekend over de periode vanaf de start van het Fonds (naar verwachting 1 juni 2018) tot aan de verwachte oplevering en ingebruikname door DM Gouda BV als huurder, zijnde 1 juni 2019, bij de eigendomsoverdracht op een derdengeldrekening van de notaris worden gestort (escrow account). Vanuit deze derdengeldrekening zal de notaris gedurende de periode vanaf start van het Fonds tot aan de oplevering op kwartaalbasis de huurcompensatie betalen aan het Fonds.

Als zekerheid voor de nakoming van de afbouw- en opleveringsverplichtingen van de ontwikkelaar/verkoper van het Object in de periode vanaf de start van het Fonds tot aan de oplevering van het Object (naar verwachting op 1 juni 2019) heeft Domus Magnus Holding BV een concerngarantie afgegeven jegens het Fonds, die alle kosten dekt voor het afbouwen en opgeleverd krijgen van dit Object indien de ontwikkelaar/verkoper diens verplichtingen niet nakomt en het Fonds zelf de verdere afbouw en oplevering ter hand zou moeten nemen. Daarnaast zijn alle aanspraken van de verkoper/ontwikkelaar van het Object jegens de aannemer tot zekerheid verpand, ten gunste van het Fonds. De aannemer is Aannemingsbedrijf Nico de Bont BV, onderdeel van het bouwconglomeraat TBI Holdings. Deze aannemer is ruim 50 jaar specialist in klassieke restauratie, hedendaagse herbestemming en planmatig onderhoud van historisch erfgoed.

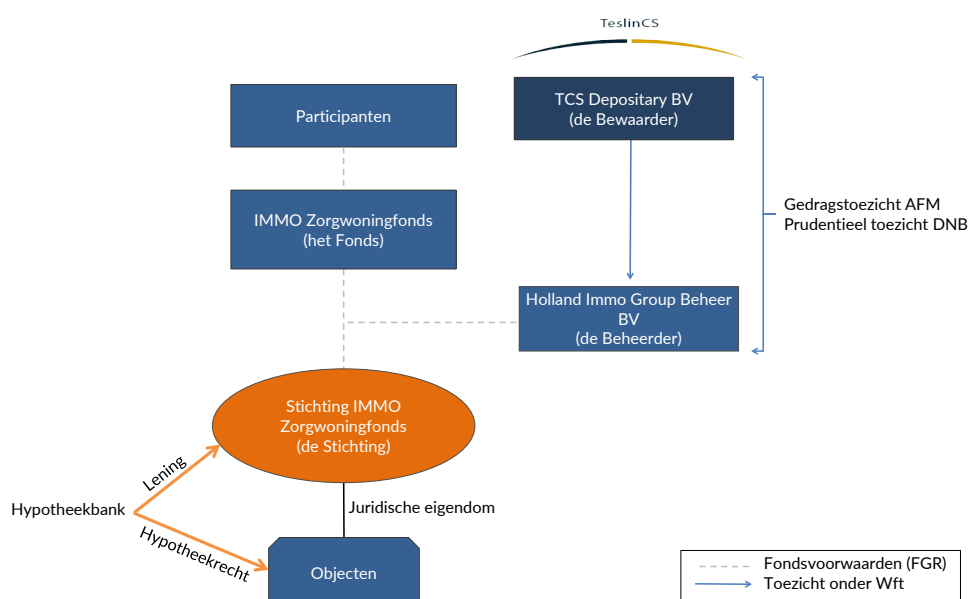
7. JURIDISCHE STRUCTUUR

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

De juridische structuur van het Fonds is onderstaand vereenvoudigd weergegeven.

Afbeelding 12: 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 Zorgwoningfonds) 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 Emissiekosten).

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

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

7.2 Fondsvoorwaarden

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

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);
- » 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, waarvan Stichting Residential Fund De Lodewijk is opgericht op 5 december 2016, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, nummer 67415342);
- » 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);
- » IMMO Huurwoningfonds Nederland (aangegaan op 20 juli 2017, waarvan Stichting IMMO Huurwoningfonds is opgericht op 7 februari 2017, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, nummer 68012837);
- » Winkelfonds Duitsland 15 (aangegaan op 30 november 2017, waarvan Stichting Winkelfonds Duitsland 15 is opgericht op 30 mei 2017, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, nummer 68859899).

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 indirect, via M. Kühl Management BV respectievelijk T. Kühl Management BV, directeur van de Initiatiefnemer (Holland Immo Group BV), de enige aandeelhouder van de Beheerder. 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 fraudemisdriven in de voorgaande vijf jaar, omtrent faillissementen of surséances waarbij zij in de voorgaande vijf jaar betrokken waren, door wettelijke of toezichhoudende 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.

7.3.4 Vergoeding Beheerder

Voor het beheer van het Fonds ontvangt de Beheerder jaarlijks een variabele vergoeding van 3,6% (exclusief BTW) van de Bruto-huurontvangsten. Deze vergoeding dient als vergoeding voor de Beheerder voor het Fondsbeheer (0,1%), het vastgoedbeheer alsmede voor de overige (asset) managementactiviteiten (3,5% exclusief BTW).

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

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

7.4 De Stichting

Stichting IMMO Zorgwoningfonds (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

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.

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 € 6.000 (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 Zorgwoningfonds wordt aangegaan als een fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht met zetel te Eindhoven. Het doel van het Fonds is het verkrijgen van voordelen voor de Participanten door het collectief beleggen van gelden in de Objecten (artikel 3 van de Fondsvoorwaarden, bijlage I).

Het Fonds is een closed-end beleggingsfonds in de zin van de Wft en zal op of rond 1 juni 2018 voor onbepaalde tijd worden aangegaan. De uitgifte van de Participaties vindt plaats bij het aangaan van het Fonds. Het Fonds zal 2.911 Participaties uitgeven van € 5.000 elk (exclusief Emissiekosten). Participaties luiden op naam. Er worden geen participatiebewijzen uitgegeven. Alle Participaties hebben dezelfde rechten.

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

schulden en kosten dan het bedrag dat voor de Participaties is betaald door de desbetreffende Participant (inclusief Emissiekosten).

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

Over de periode van de afgelopen twaalf maanden is er 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 scheidsrecht bestaan uit drie (3) arbiters tenzij alle partijen na het ontstaan van het geschil besluiten dat het scheidsrecht zal bestaan uit één (1) arbiter, en zal het scheidsrecht beslissen naar de regelen des rechts. Dit alles laat onverlet de bevoegdheid van de gewone rechterlijke macht ten aanzien van een kort geding en het leggen van conservatoir beslag.

7.8 Participaties

De Participaties (ISIN-code: NL0012727440) 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 en de verlening van decharge aan de Beheerder voor het beheer over het afgelopen boekjaar, in stemming gebracht. Daarnaast kan de Beheerder andere onderwerpen op de agenda van de Algemene Vergadering van Participanten plaatsen.

De oproepingen voor een (Algemene) Vergadering van Participanten geschieden niet later dan op de vijftiende dag voor die waarop de desbetreffende vergadering wordt gehouden. Is die termijn niet in acht genomen of heeft de oproeping niet 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 evenmin geldige besluiten worden genomen tenzij, wederom, die besluiten met algemene stemmen worden aangenomen in een (Algemene) Vergadering van Participanten waarin alle uitstaande Participaties vertegenwoordigd zijn.

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

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

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

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

Een Vergadering van Participanten wordt gehouden (a) zo dikwijls de Beheerder dat wenselijk acht, (b) op schriftelijk verzoek van Participanten die gezamenlijk ten minste 10% van het totaal aantal uitstaande Participaties vertegenwoordigen, (c) op verzoek van de Stichting of de Bewaarder, (d) bij ontslag van de Beheerder of de Stichting of (e) indien de Beheerder of de Stichting het voornemen heeft 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 verminderd of lasten aan hen opgelegd of het beleggingsbeleid gewijzigd wordt, dan wordt die wijziging niet eerder van kracht dan na verloop van één maand nadat de Participanten op de hiervoor beschreven wijze zijn geïnformeerd over die wijziging. Binnen deze periode van één maand kunnen de Participanten onder de voorwaarden als opgenomen in het Prospectus - inclusief de beperkingen daarin - uittreden. Voor de beperkingen die gelden voor het uittreden wordt verwezen naar hoofdstuk 7.8.2 ('Overdracht van Participaties').

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

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

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

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

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

7.11 Resultaatbestemming

Vanaf de 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 dit resultaat over te gaan, telkens binnen vier weken na afloop van elk kalenderkwartaal. De Beheerder is bevoegd te besluiten een gedeelte van het positieve resultaat over enig boekjaar, 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 gemiddeld 5,8% 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 vervreemding van de Objecten goedkeurt, zal het Fonds worden beëindigd nadat de eigendom van alle Objecten is overgedragen aan de koper.

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

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

7.13 Vergunning en toetsing Prospectus

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

Het Prospectus is 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, briefwisselingen 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.

verband met de Fondsvoorwaarden naar hoofdstuk 7.7.

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

7.18 Corporate Governance Code

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

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

De Objecten waarin het Fonds belegt, zijn gelegen in Nederland. In het geval geschillen ontstaan met betrekking tot de Objecten, zoals geschillen met de verkopers ervan, de woonzorgexploitanten als 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

8. INVESTERINGSSTRUCTUUR

8.1 Algemeen

Voor een uitgebreide beschrijving van de juridische investeringsstructuur wordt verwezen naar hoofdstuk 7 van het Prospectus. In het kader van transparantie voor de Participanten wordt in dit hoofdstuk de investeringsstructuur van het Fonds toegelicht en daarmee alle uitgaven aan aankoop- 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 13: Fondsinvestering

Fondsinvestering		
aankoopkosten:		
koopprijs vastgoed v.o.n.	26.870.000	
totale koopprijs v.o.n.		26.870.000
financieringskosten:		
- financieringskosten	171.035	
- notaris hypotheek	3.500	
totale financieringskosten		174.535
bijkomende kosten:		
- taxatiekosten en due diligence onderzoek	44.650	
- structureringsvergoeding	1.141.975	
- selectie- en acquisitiekosten	403.050	
- marketingkosten	144.488	
- oprichtingskosten	9.000	
- niet-afrekbare BTW	366.799	
totale bijkomende kosten		2.109.963
liquiditeitsreserve		110.502
totale fondsinvestering		29.265.000
hypotheek		14.710.000
kapitaalinleg Participanten		14.555.000
totale funding		29.265.000
Alle bedragen luiden in €.		
Bij de berekeningen is gebruik gemaakt van een rekenmodel. Hierdoor kunnen afrondingsverschillen ontstaan.		

8.2 Inleg Participanten

In het kader van de onderhavige emissie bedraagt het door de Participanten bijeen te brengen kapitaal € 14.555.000 (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.

Bij aanvang van het Fonds zal een hypothecaire lening worden aangetrokken van € 14.710.000 bij ABN AMRO Bank. De bank kan zich uitsluitend verhalen op de Objecten en de (aan de bank verpande) Bruto-huurontvangsten ("non-recourse" karakter van de lening).

Om het renterisico af te dekken zal zo snel mogelijk, en uiterlijk op de dag waarop het Fonds wordt aangegaan, de rente op de hypothecaire lening worden vastgelegd door middel van een renteswap voor een periode van zeven jaar. Een renteswap is een zelfstandig financieel instrument (een zogenoemd rentederivaat) waarbij de 3-maands Euriborrente wordt geruild tegen een voor een langere periode, op basis van de kapitaalmarktrente, vastgestelde rente (in dit geval voor zeven jaar). Op basis van de met de hypothecaire financier overeengekomen kredietopslag wordt in de geprognosticeerde rendementen rekening gehouden met een rentetarief van 3,1% per jaar voor een periode van zeven jaar. Om het risico op rentestijging boven het niveau van 3,1% in de periode vanaf het moment van opstellen van dit Prospectus tot aan de datum van daadwerkelijke vastlegging van de rente middels de renteswap (uiterlijk op startdatum van het Fonds, naar verwachting op 1 juni 2018) af te dekken is een zogenoemde swaption afgesloten bij DZ Bank AG. Een swaption is een optie op een renteswap waarbij de koper van de verkoper (de bank) het recht krijgt om, vanaf een vooraf overeengekomen tijdstip, gedurende een langere periode in

Afbeelding 14: Financieringscondities

Financieringscondities		
kredietgever		ABN Amro Bank
hoofdsom hypothecaire lening		€ 14.710.000
looptijd hypothecaire lening ¹		7 jaar
financiering als % investeringsvolume		50,3%
karakter hypothecaire lening		non-recourse
hypothecaire zekerheid		1e recht van hypotheek
afsluitprovisie ABN Amro Bank (0,85%)		€ 125.035
vergoeding DZ Bank AG voor afsluiten swaption		€ 46.000
renterisico ²		Afgedekt middels SWAP 7 jrs
rekenrente jaar 1 t/m 7 ³		3,1%
rekenrente jaar 8 t/m 10		4,0%
aflossing per jaar (lineair) 1e jaar		0,75%
aflossing per jaar (lineair) jaar 2 t/m 7		1,5%
Debt Service Coverage Ratio (DSCR) ⁴		minimaal 150%
jaarlijkse LTV-test ⁵		maximaal 60%
¹ Na de eerste zeven jaar zal de financiering naar verwachting aansluitend worden verlengd met een periode van drie jaar.		
² Het renterisico is afgedekt middels een SWAP met een looptijd gelijk aan de lening.		
³ Maximale rentetarief afgedekt middels swaption.		
⁴ Bruto-huurontvangst verminderd met de Exploitatie- en Fondskosten t.o.v. rente en aflossing.		
⁵ Restant hoofdsom t.o.v. de actueel getaxeerde marktwaarde ("loan to value" LTV). Huidige LTV = 58,4%. De LTV mag na jaar 7 maximaal 50% bedragen.		

de toekomst een vast rentetarief te betalen. In dit specifieke geval betreft het een optie waarbij het Fonds het recht krijgt om vanaf 1 juni 2018 gedurende 7 jaar een rentetarief van 3,1% te betalen. Voor het Fonds is hiermee zekerheid verkregen dat het rentetarief met ingang van 1 juni 2018 gedurende de eerste 7 jaar ten hoogste 3,1% per jaar bedraagt. Afhankelijk van de ontwikkeling van de kapitaalmarktrente tot 1 juni 2018 kan de daadwerkelijke rente lager uitvallen dan 3,1%. Omdat in de rendementsprognose rekening is gehouden met een rentetarief van 3,1% per jaar zal een lagere rente een positief effect hebben op het door de Participanten te behalen rendement. Ten tijde van het opstellen van dit Prospectus (december 2017) ligt de zeven jaars renteswap circa 25 basispunten (0,25%) onder dit niveau van 3,1%. De kosten van de swaption bedragen € 46.000.

Op deze wijze wordt de rente vanaf aanvang van het Fonds voor zeven jaar vastgelegd. De renteswap zal worden afgesloten bij ABN AMRO Bank. Bij vervroegde aflossing (aflossing vóór de datum waarop de renteswap eindigt) zal de renteswap afgewikkeld moeten worden ("unwinden") en zal de marktwaarde van de renteswap tot uitdrukking komen. Bij een dalende kapitaalmarktrente zal de renteswap in beginsel een negatieve waarde hebben. Dit is (ook in omvang) vergelijkbaar met een boeterente bij een hypothecaire lening die een vaste rente kent, waarbij de boeterente wordt berekend op de contante waarde van het verschil tussen de overeengekomen vaste rente en de kapitaalmarktrente voor vergelijkbare resterende rentevastperioden op het moment van vervroegde aflossing. Kenmerkend voor een renteswap is, dat bij een kapitaalmarktrente die stijgt boven de vastgelegde rente van de renteswap, de renteswap in beginsel een positieve waarde heeft die bij verkoop van de renteswap gerealiseerd kan worden ten gunste van het Fonds. Dit voordeel blijft bij een hypothecaire lening met een vaste rente achter bij de bank die de lening heeft verstrekt.

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 58,4%. Op basis van de rendementsprognoses (zie afbeelding 16 in hoofdstuk 9.2) zal de Debt Service Coverage-Ratio gedurende de beoogde looptijd van de lening, de eerste zeven jaar, niet minder dan 216% bedragen.

Naast deze hypothecaire lening zullen gedurende de looptijd geen (additionele) leningen worden aangegaan ten

behoefte van de Objecten. De Beheerder kan evenwel de hypothecaire lening herfinancieren, 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 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 hypothecair financier wordt verlengd voor een periode van drie jaar, waardoor naar verwachting geen afsluitprovisie, kosten voor taxatie of notariskosten verschuldigd zullen worden.

8.4 Toelichting aankoop-, financierings- en bijkomende kosten

Voor het aangaan 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. Voor de verwerving van de Objecten is met de verkoper een koopprijs vrij op naam (v.o.n.) overeengekomen. Dat betekent dat de kosten van het notarieel transport en de overdrachtsbelasting

niet voor rekening van het Fonds komen.

8.4.2 Financieringskosten

Deze betreffen de notariële kosten van de hypotheekakte, de afsluitprovisie voor ABN AMRO Bank voor de hypothecaire lening en de kosten voor het inkopen van de swaption bij DZ Bank AG. De afsluitprovisie bedraagt € 125.035 (0,85% van de hoofdsom). De kosten voor het inkopen van de swaption bedragen € 46.000 en zijn gebaseerd op een berekening van de treasury afdeling van DZ Bank AG. De notariële kosten voor het afsluiten van de hypotheek ad € 3.500 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 € 44.650 (exclusief BTW), zijnde 0,17% van de koopprijs van de Objecten (v.o.n.). De kosten van het due diligence onderzoek betreffen het uitgevoerde onderzoek naar de technische, economische, juridische, commerciële, fiscale en milieuaspecten van de Objecten.

8.4.4 Structureringsvergoeding

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

8.4.5 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 (v.o.n.) 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, opmaak en drukkosten van het Prospectus, advertentiekosten en kosten voor ander informatiemateriaal. De kosten bedragen € 144.488 exclusief BTW, zijnde 1% van het door de Participanten in te brengen kapitaal.

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-aftrekbare BTW

Het uitgangspunt is dat Stichting IMMO Zorgwoningfonds 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 Zorgwoningfonds in rekening wordt gebracht, kan niet in aftrek worden gebracht omdat sprake is van BTW-onbelaste verhuur door Stichting IMMO Zorgwoningfonds en is derhalve separaat als niet-aftrekbare 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 hypothecair financier over de mogelijkheden tot het opschorten van aflossingsverplichtingen of het aangaan van een (tijdelijke) aanvullende financiering.

9. ONTVANGSTEN, UITGAVEN EN RENDEMENTSDOELSTELLING

9.1 Algemeen

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

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

Het Direct Rendement wordt gevormd door de Bruto-huurontvangsten, vermeerderd met renteontvangsten op de liquiditeitsreserve en verminderd met de uitgaven aan Exploitatiekosten, Fondskosten, Rentekosten en de aflossing op de hypothecaire lening. De Exploitatiekosten bestaan uit de uitgaven voor het asset management (beheer van de Objecten) (zie afbeelding 17 in hoofdstuk 9.2.4). De Fondskosten betreffen de uitgaven voor het beheer van het Fonds (zie afbeelding 18 in hoofdstuk 9.2.5). De kosten van groot- en dagelijks onderhoud, de zakelijke lasten en de vergoeding voor het vastgoedbeheer zijn geheel voor rekening van de woonzorgexploitanten als huurders en komen derhalve niet ten laste van het Fonds. De Rentekosten bestaan uit de op de hypothecaire lening verschuldigde rente.

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

Het geprognosticeerde Direct Rendement (contante uitkeringen aan de Participanten) bedraagt gemiddeld 5,8% op jaarbasis (oplopend van 5,0% in 2018 tot 6,3% in 2028). 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 7,8% 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 15: Resumé rendementsprognose

Resumé rendementsprognose	Enkel-voudig op jaarbasis*	Internal Rate of Return (IRR)*
gemiddeld Direct Rendement	5,8%	
gemiddeld Indirect Rendement	2,0%	
totaalrendement per jaar	7,8%	7,1%
* Als % van de kapitaalleg van participanten.		

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

De werkelijke toekomstige rendementen, ontvangsten en uitgaven kunnen afwijken van de schattingen, omdat de veronderstelde gebeurtenissen zich mogelijk niet in gelijke mate of niet op hetzelfde tijdstip zullen voordoen als in het Prospectus is aangenomen en de afwijkingen van materieel belang kunnen zijn.

9.2 Prognose Direct Rendement

Navolgend overzicht geeft de prognose voor de ontvangsten, uitgaven en het rendement weer van de Objecten die, tezamen met de hypothecaire lening, worden gefinancierd met de door de Participanten bijeen gebrachte gelden.

Afbeelding 16: Prognose Direct Rendement 2018 - 2028

Rendementsprognose 2018-2028						
Kengetallen						
aankoopprijs vastgoed	26.870.000					
totale fondsinvestering	29.265.000					
hypothecaire lening	14.710.000					
kapitaalinleg Participanten	14.555.000					
	gemiddeld enkelvoudig	2018 7 maanden	2019	2020	2021	
ontvangsten						
Bruto-huurontvangsten		788.113	1.449.726	1.537.944	1.568.703	
renteontvangsten liquiditeitsreserve		645	861	922	1.105	
totaal		788.757	1.450.587	1.538.866	1.569.808	
uitgaven						
uitgaven aan Rentekosten (hypothecaire lening)		264.680	450.725	444.407	437.592	
uitgaven aan Exploitatie- en Fondskosten*		63.839	96.688	101.130	103.152	
totaal		328.519	547.413	545.537	540.744	
Exploitatieresultaat						
Exploitatierendement	7,2%	5,4%	6,2%	6,8%	7,1%	
aflossing hypothecaire lening						
aflossing als %		0,75%	1,19%	1,50%	1,50%	
voor uitkering beschikbaar						
Direct Rendement	5,8%	5,0%	5,0%	5,2%	5,6%	
liquiditeitsreserve						
		86.108	92.206	110.502	110.502	
Aansluiting met direct kasstroomoverzicht (Bijlage IV)						
		2018	2019	2020	2021	
kastroom bij aankoop						
hypotheek		14.710.000				
storting inleg Participanten		14.555.000				
aankopen van beleggingen		-26.870.000				
uitgaven aan kosten oprichting		-2.109.963				
uitgaven aan kosten financiering		-174.535				
onttrekking/toevoeging liquiditeitsreserve		-24.395	6.099	18.296		
netto kasstroom		86.108	6.099	18.296	-	

* Inclusief niet-afrekbare BTW (21%).

** Vanaf 1 juni 2025, 4% rekenrente op de hypothecaire lening.

Alle bedragen luiden in €.

Alle rendementen zijn berekend op jaarbasis als percentage van de kapitaalinleg participanten exclusief Emissiekosten.

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.

	gemiddelde Exploitatie- en Fondskosten als % gemiddelde Bruto-huurontvangsten						6,7%
	rentetarief hypothecaire lening jaar 1 t/m 7, respectievelijk jaar 8 t/m 10						3,1% 4,0%
	aflossing hypothecaire lening jaar 1 respectievelijk jaar 2 t/m 10						0,75% 1,5%
	rentetarief liquiditeitsreserve						1,0%
	huurindexering						2,0%
	inflatie						2,0%
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 5 maanden
	1.600.077	1.632.078	1.664.720	1.698.014	1.731.974	1.766.614	742.152
	1.105	1.105	1.105	1.105	1.105	1.105	460
	1.601.182	1.633.183	1.665.825	1.699.119	1.733.079	1.767.719	742.613
				**			
	430.777	423.961	417.146	480.723	522.573	513.747	211.395
	105.215	107.320	109.466	111.655	113.889	116.166	57.744
	535.992	531.281	526.612	592.379	636.461	629.913	269.139
	1.065.190	1.101.902	1.139.212	1.106.740	1.096.618	1.137.806	473.474
	7,3%	7,6%	7,8%	7,6%	7,5%	7,8%	7,7%
	220.650	220.650	220.650	220.650	220.650	220.650	91.938
	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
	844.540	881.252	918.562	886.090	875.968	917.156	381.537
	5,8%	6,1%	6,3%	6,1%	6,0%	6,3%	6,3%
	110.502	110.502	110.502	110.502	110.502	110.502	110.502
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
	kasstroom bij verkoop						
	verkoopen van beleggingen						30.694.279
	verkoopuitgaven						-460.414
	winstuitkering Beheerder						-215.874
	uitkering Indirect Rendement						-2.959.669
	terugbetaling inleg Participanten						-14.555.000
	aflossing hypothecaire lening uit verkoopopbrengst						-12.613.825
-	-	-	-	-	-		-110.502

9.2.1 Bruto-huurontvangsten

Twee van de drie Objecten, Landgoed Klein Engelenburg te Brummen en Huis ter Weegen te Warnsveld, zijn op het moment van het aangaan van het Fonds verhuurd en vertegenwoordigen een huurstream van € 780.000 op jaarbasis (prijsspeil 1 juni 2018).

Het Object St. Jozefpaviljoen te Gouda zal naar verwachting per 1 juni 2018 gedurende een periode van 12 maanden worden herontwikkeld en daarna aan DM Gouda BV als huurder worden opgeleverd. De verkoper/ontwikkelaar (DM Projectontwikkeling BV) betaalt tot aan oplevering van de herontwikkeling een compensatie voor huurdering die is vastgesteld op 4,5% over de koopprijs van het Object (v.o.n.), zijnde € 571.050 op jaarbasis (prijsspeil 1 juni 2018) gedurende de eerste 12 maanden. Na de eerste termijn van 12 maanden, indien het Object nog niet is opgeleverd en de huurovereenkomst nog niet is aangevangen, wordt deze vergoeding verhoogd tot 5,7% over de koopprijs van het Object (v.o.n.), zijnde € 723.330 op jaarbasis (prijsspeil 1 juni 2019).

9.2.2 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.

9.2.3 Rentekosten (hypothecaire lening)

Van de totale aankoopprijs van de Objecten, inclusief uitgaven aan de aankoop- en initiële kosten en liquiditeitsreserve, wordt circa 50,3% (€ 14.710.000) hypotheair gefinancierd. De Rentekosten op de hypothecaire lening bedragen maximaal 3,1% per jaar. Om het risico op rentestijging (tot boven het niveau van 3,1%) in de periode tot aan de datum waarop de rente daadwerkelijk wordt vastgelegd, af te dekken heeft het

Fonds een swaption afgesloten bij DZ Bank AG. De afgesloten swaption is een optie op een renteswap waardoor het Fonds zekerheid heeft verkregen dat de Rentekosten, gedurende een periode van zeven jaar vanaf 1 juni 2018 (aanvang van het Fonds), ten hoogste 3,1% per jaar bedragen. Het is evenwel mogelijk dat de feitelijke Rentekosten lager uitkomen dan de rekenrente van 3,1%. Indien de feitelijke Rentekosten lager uitkomen dan de rekenrente van 3,1% zal dit een positieve invloed hebben op het rendement voor de Participanten.

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 hypothecaire lening voor de eerste zeven jaar de hypothecaire lening bij dezelfde hypotheair financier wordt verlengd voor een periode van drie jaar, waardoor naar verwachting geen afsluitprovisie, extra kosten voor taxatie of notariskosten verschuldigd zullen worden.

9.2.4 Exploitatie- en Fondskosten

De geprognosticeerde Exploitatiekosten van de Objecten bevatten uitsluitend de contractuele vergoeding aan de Beheerder voor het beheer en bedragen 3,6% van Bruto-huurontvangsten. De overige Exploitatiekosten, waaronder het groot/casco onderhoud en overige eigenaarslasten, zoals zakelijke lasten en opstalverzekering, komen gedurende de gehele looptijd van de huurovereenkomst geheel ten laste van

Afbeelding 17: Exploitatiekosten en Fondskosten

gemiddelde uitgaven aan Exploitatie- en Fondskosten als % van de gemiddelde verwachte Bruto-huurontvangsten		gemiddelde verwachte Bruto-huurontvangsten € 1.618.011
groot-/casco- en dagelijks onderhoud (voor huurder)*	0,0%	-
zakelijke lasten (OZB, riool, waterschap) en opstalverzekering (voor huurder)	0,0%	-
vergoeding property management / vastgoedbeheer*	0,0%	-
vergoeding asset management*	4,2%	68.523
Fondskosten	2,5%	40.104
totaal	6,7%	108.626
* Inclusief niet-afrekbare BTW (21%).		
Alle bedragen luiden in € .		
De gemiddelde Exploitatie- en Fondskosten zijn uitgedrukt in een percentage van de gemiddelde verwachte Bruto-huurontvangsten.		
Bij de berekening is gebruik gemaakt van een rekenmodel. Hierdoor kunnen afrondingsverschillen ontstaan.		

Afbeelding 18: Fondskosten

gemiddelde uitgaven aan Fondskosten als % van de gemiddelde verwachte Bruto-huurontvangsten		gemiddelde verwachte Bruto-huurontvangsten € 1.618.011
accountant (controle jaarrekening)*	0,9%	13.988
kosten externe verslaglegging*	0,3%	4.997
taxatiekosten*	0,3%	5.300
(Algemene) Vergadering van Participanten*	0,0%	294
kosten registratie AFM + Kamer van Koophandel	0,2%	2.872
kosten Fondsbeheer	0,1%	2.206
kosten Bewaarder*	0,6%	10.446
Totaal	2,5%	40.104
* Inclusief niet-afrekbare BTW (21%).		
Alle bedragen luiden in € .		
De gemiddelde Fondskosten zijn uitgedrukt als percentage van de gemiddelde Theoretische bruto-huurontvangsten.		
Bij de berekening is gebruik gemaakt van een rekenmodel. Hierdoor kunnen afrondingsverschillen ontstaan.		

de woonzorgexploitanten als huurders.

De geprognosticeerde uitgaven aan de Fondskosten zijn gebaseerd op de ervaring van de Beheerder en op de contractuele afspraken met de Beheerder, de Bewaarder en derden. De over het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds verwachte gemiddelde Exploitatiekosten en Fondskosten zijn als percentage van de gemiddelde verwachte Bruto-huurontvangsten weergegeven in afbeelding 17.

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 in de rendementsprognose gehanteerde inflatiepercentage (2%).

9.2.5 Fondskosten

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 (prijsspeil jaar 1) of € 2.000 per jaar (prijsspeil 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 daadwerkelijke uitgaven aan de Exploitatie- en Fondskosten ten laste van het Exploitatieresultaat en daarmee van het Direct Rendement gebracht.

9.2.6 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 Objecten worden in dat jaar door middel van een zogenoemde "desktoptaxatie" gewaardeerd door de externe taxateur ("update").

9.2.7 Aflossing hypothecaire financiering

Uit het Exploitatieresultaat, als saldo van de hiervoor vermelde ontvangsten en uitgaven, zal de overeengekomen aflossing op de hypothecaire lening voor de Objecten worden voldaan. De jaarlijkse aflossing bedraagt in de eerste twaalf maanden na de start van het Fonds 0,75% van de hoofdsom. In de daarop volgende 6 jaren, vanaf 1 juni 2019, bedraagt de jaarlijkse aflossing 1,5% van de hoofdsom. In de prognose wordt voor de jaren daarna rekening gehouden met een jaarlijkse aflossing van eveneens 1,5% van de hoofdsom (lineaire aflossing).

9.2.8 Direct Rendement (uit exploitatie)

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

Afbeelding 19: Geprognosticeerd Indirect Rendement (uit verkoop)

Berekening ontvangsten uit verkoop	Defensief*	Neutraal	Optimistisch
Kapitalisatiefactor k.k.	15,12	16,89	17,89
Bruto-huurontvangsten**	1.816.789	1.816.789	1.816.789
ontvangsten uit verkoop	27.470.378	30.694.279	32.511.069
hypotheek na aflossing	-12.613.825	-12.613.825	-12.613.825
uitgaven voor de verkoop***	-412.056	-460.414	-487.666
liquiditeitsreserve	110.502	110.502	110.502
winstdeling Beheerder 20% van Overwinst	-	-215.874	-573.781
terugbetaling kapitaalleg Participanten	-14.555.000	-14.555.000	-14.555.000
voor uitkering beschikbaar netto-verkoopresultaat****	-	2.959.669	4.391.299
Indirect Rendement	0,0%	2,0%	3,0%
gemiddeld Direct Rendement	5,8%	5,8%	5,8%
gemiddeld Indirect Rendement	0,0%	2,0%	3,0%
Totaalrendement per jaar	5,8%	7,8%	8,8%
IRR Totaalrendement	5,6%	7,1%	7,7%
* 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 1 juni 2028. *** Inclusief niet-afrekbare BTW (21%). **** Na eventuele deling Beheerder in Overwinst. Alle bedragen luiden in €. Alle rendementen zijn berekend op jaarbasis als percentage van de inleg. De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Bij de berekeningen is gebruik gemaakt van een rekenmodel. Hierdoor kunnen afrondingsverschillen ontstaan.			

Het in deze periode van tien jaar beoogde Direct Rendement (het aan de Participanten uitkeerbare resultaat), na de hiervoor vermelde aflossing, bedraagt gemiddeld 5,8% 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 5,8% op jaarbasis volledig uit te keren.

9.3 Prognose Indirect Rendement (uit verkoop)

De Objecten zullen in beginsel voor een periode van zeven tot tien jaar worden geëxploiteerd. De periode van exploitatie wordt bij verkoop van de Objecten beëindigd. Bij de berekening van de geprognosticeerde verkoopopbrengst wordt uitgegaan van verkoop van de Objecten na tien jaar. Schematisch kan het geprognosticeerde Indirect Rendement worden weergegeven als opgenomen in afbeelding 19.

Als uitgangspunt voor de rendementsprognose is verondersteld dat de verkoop van de Objecten na tien jaar zal plaatsvinden tegen de waarde in verhuurde staat tegen alsdan marktconforme condities 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-huurontvangsten 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 10% 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 ontvangsten uit de verkoop 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 € 26.870.000 v.o.n., een waardeestijging van de Objecten over de gehele periode van tien jaar waarop de prognoses zien, van 2,2% (defensieve scenario), 14,2% (neutrale scenario) respectievelijk 21,0% (optimistische scenario). Dit komt neer op een jaarlijkse, enkelvoudige waardeestijging van 0,22% in het defensieve scenario, van 1,34% in het neutrale scenario en 1,92% in het optimistische scenario. De waardeestijging van de Objecten van 2,2% 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, begeleidingskosten voor de Beheerder en

andere verkoopkosten van in totaal naar verwachting 1,5% van de gerealiseerde verkoopprijs. De daadwerkelijke uitgaven aan verkoopkosten zullen ten laste komen van het verkoopresultaat van de Objecten en daarmee van het resultaat van het Fonds.

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

In het hiervoor getoonde neutrale scenario komt het enkelvoudig Totaalrendement over het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds neer op 7,8% gemiddeld per jaar. Dit komt neer op een IRR van 7,1%.

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 20.

Afbeelding 20: Berekening Overwinst

Berekening aandeel Overwinst Beheerder		Defensief	Neutraal	Optimistisch
bruto-verkoopontvangsten		27.470.378	30.694.279	32.511.069
oorspronkelijke hypotheekschuld		-14.710.000	-14.710.000	-14.710.000
kapitaalinleg Participanten		-14.555.000	-14.555.000	-14.555.000
uitgaven voor de verkoop		-412.056	-460.414	-487.666
liquiditeitsreserve bij aanvang Fonds		110.502	110.502	110.502
Overwinst		n.v.t.	1.079.368	2.868.905
gerealiseerd Exploitatierendement		7,2%		
verdeling Overwinst				
aandeel Overwinst Participanten	80%	n.v.t.	863.494	2.295.124
Alle bedragen luiden in €.				
Alle rendementen zijn berekend op jaarbasis als percentage van de kapitaalinleg.				
Bij de berekeningen is gebruik gemaakt van een rekenmodel. Hierdoor kunnen afrondingsverschillen ontstaan.				

9.4 Lopende kosten factor

Op basis van de gehanteerde kostenstructuur kan de Lopende kosten factor (zie de definitie daarvan in hoofdstuk 4) worden weergegeven als opgenomen in afbeelding 21.

Afbeelding 21: Lopende kosten factor

Lopende kosten factor		
Gemiddelde exploitatiekosten*	€ 108.626	0,75%
Kapitaalinleg participanten	€ 14.555.000	
*) exclusief financieringskosten en eenmalige bijkomende kosten		

9.5 Alternatieve rendementsscenario's

Bovenstaande rendementsprognoses zijn gebaseerd op veronderstellingen zoals die hiervoor zijn toegelicht. De Beheerder of zijn bestuurders kunnen op een aantal factoren betreffende deze veronderstellingen in enige mate invloed uitoefenen. Dat zijn de niet van overheidswege bepaalde factoren betreffende de Exploitatiekosten (d.i. de vergoeding voor het technisch, administratief en commercieel vastgoedbeheer), de huurontvangsten, renteontvangsten op de liquiditeitsreserve, uitgaven aan Rentekosten en aflossingen op de hypothecaire lening, de Fondskosten, uitgaven voor de verlenging van de hypothecaire lening dan wel voor de herfinanciering en de uitgaven voor de verkoop van de Objecten en ontvangsten uit de Objecten. Anderzijds zijn er factoren waar de Beheerder of zijn bestuurders geen enkele invloed op kunnen uitoefenen. Dat zijn veranderende wetgeving of overheidsbeleid, de financiële gegoedheid van de woonzorgexploitanten als huurders (die mogelijk tot gevolg kan hebben dat zij niet aan hun verplichtingen kunnen voldoen hetgeen huurderving tot gevolg kan hebben), de rentestand op de geld-/kapitaalmarkt (die in belangrijke mate bepalend is voor de Rentekosten), de algemene economische ontwikkelingen (inflatie) en de op de inflatie gebaseerde indexering van de huur (die in belangrijke mate bepalend zijn voor de huurontvangsten en de ontvangsten uit de verkoop van de Objecten en eveneens bepalend zijn voor het niveau van de uitgaven die het Fonds zal doen).

Aangezien de werkelijkheid kan afwijken van de gedane veronderstellingen, volgt hierna een aantal alternatieve rendementsscenario's waarbij de Rentekosten 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 markrenteniveau 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 22.

Afbeelding 22: Afwijking rente na afloop rentevastperiode

afwijking rente na rentevastperiode	gemiddeld Totaalrendement
-/- 2%	8,3%
-/- 1%	8,1%
prognose (4,0%)	7,8%
+/+ 1%	7,5%
+/+ 2%	7,3%
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 23.

Afbeelding 23: Inflatie

inflatie	gemiddeld Totaalrendement
2,5%	8,9%
prognose (2,0%)	7,8%
1,5%	6,7%
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 Zorgwoningfonds (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 drie zorgwoningcomplexen, te weten in de complexen Landgoed Klein Engelenburg te Brummen, Huis ter Weegen te Warnsveld en St. Jozefpaviljoen te Gouda (hierna: “de Objecten”).

Als beheerder van het Fonds zal Holland Immo Group Beheer BV (hierna: “Beheerder”) optreden. Als entiteit die de juridische eigendom van de activa van het Fonds zal houden zal Stichting IMMO Zorgwoningfonds (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 niet leiden tot de heffing van overdrachtsbelasting bij het Fonds aangezien de aankoop geschiedt vrij op naam, waarbij de verschuldigde overdrachtsbelasting voor rekening en risico van de verkopers komt.

10.3 Fiscale behandeling van de Participaties: natuurlijke personen

10.3.1 Inkomen uit sparen en beleggen

Bij in Nederland woonachtige natuurlijke personen zullen de Participaties worden belast als “inkomen uit sparen en beleggen” (Box 3)³¹, 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 0,36% en 5,38%, afhankelijk van de omvang van de rendementsgrondslag. Het forfaitaire rendement wordt belast tegen een tarief van 30% (2018). Effectief wordt over de rendementsgrondslag na aftrek van heffingsvrije vermogen tussen de 0,60% en 1,61% (2018) aan inkomstenbelasting geheven. De daadwerkelijk behaalde inkomsten en vermogenswinsten worden als zodanig niet belast.

Bij het bepalen van de rendementsgrondslag worden bezittingen en schulden in aanmerking genomen tegen de waarde in het economische verkeer. Schulden komen slechts in mindering op de waarde van de bezittingen voor zover deze meer bedragen dan € 3.000 (2018). Bij fiscale partners geldt onder voorwaarden een gezamenlijke drempel van € 6.000 (2018). Van de aldus berekende rendementsgrondslag wordt € 30.000 (heffingsvrij vermogen 2018) 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;³²
- (ii) een samenwerkingsverband waarvan een onder (i) bedoelde natuurlijk persoon deel uitmaakt;
- (iii) een vennootschap waarin een Participant of een met de Participant verbonden natuurlijk persoon een aanmerkelijk belang heeft; of
- (iv) een samenwerkingsverband waarvan een onder (iii) bedoelde vennootschap deel uitmaakt.

Indien het inkomen uit de Participaties in Box 1 valt, zal belasting worden geheven over de netto-huurinkomsten (huren na aftrek van onder andere exploitatiekosten, rente en afschrijving) en de gerealiseerde vermogenswinsten die aan de Participant worden toegerekend naar rato van zijn winstaandeel in het Fonds. Het inkomen in Box 1 wordt belast tegen het progressieve tarief oplopend tot 51,95% (2018).

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 aangegaan ter financiering van de aankoop van de Participaties in beginsel aftrekbaar zijn.

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

Onder bepaalde voorwaarden kan een reeds door de Participant gevormde herinvesteringsreserve worden afgeboekt op de aan de Participaties toerekenbare fiscale boekwaarde van de

³¹ 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.

³² Verbonden persoon als bedoeld in artikel 3.91, tweede lid, onderdeel b van de Wet IB 2001.

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% (2018).

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

Het eerste boekjaar van het Fonds loopt vanaf datum van het aangaan tot en met 31 december 2018. 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.hollandimmogroup.nl) en zijn voor de Participanten kosteloos bij de Beheerder verkrijgbaar.

11.2 Risicobeheersystemen

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

- » de wijze waarop is beoordeeld hoe gevoelig de activa van het Fonds zijn voor de meest relevante risico's waaraan het Fonds is of kan worden blootgesteld;
- » of de vastgestelde risicolimieten zijn - of waarschijnlijk 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 € 14.710.000. Deze hypothecaire financiering kan worden verlengd of worden overgesloten, tot een maximum hoofdsom van € 14.710.000. 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 € 14.735.000.

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

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

11.4 Liquiditeitsbeheer

Het liquiditeitsbeheer is beschreven in hoofdstuk 8.5.

Indien:

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

11.5 Grondslagen financiële verslaglegging

11.5.1 Jaarrekening

De jaarrekening van het Fonds zal worden opgesteld in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW).

De jaarrekening wordt opgesteld in euro. De belangrijkste grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zoals deze in de jaarrekening zullen worden, gehanteerd, zijn onderstaand weergegeven.

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

Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen zijn gewaardeerd tegen reële waarde. De eerste waardering van deze vastgoedbeleggingen is tegen de verkrijgingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en direct toe te rekenen kosten zoals overdrachtsbelasting, indien en voor zover van toepassing. De kosten na eerste verwerking worden geactiveerd als het waarschijnlijk is dat de kosten zullen leiden tot een toename van de verwachte toekomstige economische voordelen. Alle overige kosten worden

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

Financiële instrumenten

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

Huuropbrengsten

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

11.5.2 Grondslag voor de opstelling rendementsprognose Prospectus

De in het Prospectus opgenomen rendementsprognoses zijn gebaseerd op de verwachte kasontvangsten en -uitgaven van het Fonds gedurende de looptijd. In de uit te brengen historische financiële overzichten (toekomstige jaarrekeningen) van het Fonds zal een kasstroomoverzicht op basis van de "directe methode" worden opgenomen, waardoor vergelijkbaarheid ontstaat met de in het Prospectus opgenomen kasstromen.

In bijlage IV van het Prospectus is een meerjarenkasstroomoverzicht (prognose) opgenomen op basis van de "directe methode", welke is opgesteld op basis van de grondslagen zoals deze ook in de uit te brengen historische financiële overzichten (toekomstige jaarrekeningen) van het Fonds zullen worden gehanteerd.

12. ONDERZOEKSRAPPORT VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Onderzoeksrapport van de onafhankelijke accountant

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

Opdracht en verantwoordelijkheden

Wij hebben de in het prospectus van IMMO Zorgwoningfonds te Eindhoven opgenomen Prognose Direct Rendement (paragraaf 9.2) en Prognose Indirect Rendement (uit verkoop) (paragraaf 9.3) onderzocht. De prognose, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze is gebaseerd, is opgesteld onder verantwoordelijkheid van de directie van Holland Immo Group B.V. in haar verantwoordelijkheid als initiatiefnemer van IMMO Zorgwoningfonds. De prognose is gebaseerd op de veronderstellingen zoals opgenomen in hoofdstuk 9.2 en 9.3 van het prospectus.

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 hoofdstuk 9.2 en 9.3 van het prospectus.

Op grond van ons onderzoek van de gegevens waarop de veronderstellingen zijn gebaseerd, is ons niets gebleken op grond waarvan wij zouden moeten concluderen dat de veronderstellingen geen redelijke basis vormen voor de prognose Direct Rendement zoals opgenomen in paragraaf 9.2 en de prognose Indirect Rendement (uit verkoop) zoals opgenomen in paragraaf 9.3.

Naar ons oordeel zijn de grondslagen voor de opstelling van de

rendementsprognose zoals opgenomen in hoofdstuk 11.5 van het prospectus in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van IMMO Zorgwoningfonds.

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

Ons onderzoeksrapport bij de prognose zoals bedoeld in de Wet op het financieel toezicht, is uitsluitend bestemd voor opname in het prospectus IMMO Zorgwoningfonds en kan derhalve niet voor andere doeleinden worden gebruikt.

Eindhoven, 16 maart 2018

Deloitte Accountants B.V.

Drs. R.H.A. van Moll RA

13. PARTICIPEREN IN IMMO ZORGWONINGFONDS

Door het volledig invullen en ondertekenen van het inschrijfformulier IMMO Zorgwoningfonds en toezending daarvan aan de Beheerder geven beleggers te kennen deel te willen nemen als Participant in IMMO Zorgwoningfonds 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 1 juni 2018 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 25 mei 2018 - 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 1 juni 2018 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 2.911 Participaties beschikbaar en het aanbod tot deelname

sluit ten vroegste op het moment dat op alle 2.911 beschikbare Participaties is ingeschreven en ten laatste op 1 juni 2018. Indien de inschrijving eerder sluit dan 1 juni 2018 wordt daarvan melding gedaan op de website van de Beheerder (www.hollandimmogroup.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 1 juni 2018 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 IN HANDELSPLATFORM

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

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

mr. M. Kühl MRICS, directievoorzitter, voltooide zijn studie Fiscaal Recht aan de Katholieke Universiteit Brabant. Werkte ruim tien jaar als belastingadviseur bij Arthur Andersen. Specialisatie in de onroerend goed transactiepraktijk binnen de Real Estate Services Groep van Arthur Andersen alsmede specialist in beursgangen en bedrijfsovernames. Doceerde in het opleidingstraject binnen de Nederlandse Vereniging van Participatiemaatschappijen. Begeleidde vanaf medio 1998 als zelfstandig fiscalist een groot aantal vastgoedtransacties voor (institutionele) beleggers. Bij Holland Immo Group BV gevestigd te Eindhoven is de heer Kühl middels M. Kühl Management BV als bestuurder verantwoordelijk voor investeringsanalyses en vastgoedfinanciering alsmede fondsstructurering. Daarnaast neemt hij zitting in het bestuur van Holland Immo Group Beheer BV en Holland Immo Group Beheer II BV, gevestigd te Eindhoven, Eagle Beheer BV, Eagle Management BV en M. Kühl Management BV die zijn gevestigd te 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 middels T. Kühl Management BV als bestuurder verantwoordelijk voor het financiële en operationele fondsbeheer. Daarnaast neemt hij zitting in het bestuur van Holland Immo Group Beheer BV en Holland Immo Group Beheer II BV, gevestigd te Eindhoven. Verder neemt hij zitting in het bestuur van Spider Beheer BV, Spider Management BV en T. Kühl Management BV die zijn gevestigd te Valkenswaard, en 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.

M.F.H. Goesten MSRE voltooide haar studie Master of Science in Real Estate aan de Universiteit van Amsterdam. Werkte ruim vijftien 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 middels M.F.H. Goesten Management BV als bestuurder verantwoordelijk voor de acquisitie, dispositie en financiering van de vastgoedportefeuilles. Daarnaast neemt zij zitting in het bestuur van M.F.H. Goesten Management BV gevestigd te Kerkdriel.

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

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.

15. OVERIGE BETROKKEN PARTIJEN

15.1 Stichting IMMO Zorgwoningfonds

Als bestuur van Stichting IMMO Zorgwoningfonds (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 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, Economie en postdoctoraal accountancy aan de Vrije Universiteit in Amsterdam). Door haar ervaring eerst bij PwC 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. Zij is directeur en aandeelhouder van TeslinCS en is sinds 2008 tezamen met Max Schimmelpenninck mede beleidsbepaler van de TCS-groep, waaronder TCS Fund Services BV en TCS Depositary BV. Met laatstgenoemde vennootschappen is inmiddels ervaring opgedaan met verschillende alternatieve investeringsfondsen.

15.3 Taxateur

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

euro's per jaar aan onroerend goed taxeren.

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

Comparatieve methode

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

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

Markt:

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

Locatie:

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

Onroerende zaak:

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

Huurwaardekapitalisatiemethode

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

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

Overdrachtsbelasting, notariskosten en kadastraal recht zijn in mindering gebracht.

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

Contante waardemethode (DCF)

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

Hierbij worden de te verwachten kasstromen gedurende de beschouwingsperiode 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.

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

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 Eindhoven (met statutaire zetel te Amsterdam) heeft de inhoud en inkleiding 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 1 juni 2018 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 aanbieding 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 ontlelen. 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 Zorgwoningfonds, 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, maart 2018, Holland Immo Group Beheer BV

BIJLAGE I - FONDSVOORWAARDEN VAN IMMO ZORGWONINGFONDS (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-huurlontvangsten': alle gefactureerde ontvangsten voor het gebruik van de Objecten, exclusief aan de huurder doorbelaste servicekosten, BTW, ontvangen bedragen voor afkoop van huurcontracten en huurgaranties;
 - 'Emissiekosten': drie procent (3%) van de Uitgifteprijs, vermenigvuldigd met het aantal toegekende en uit te geven Participaties;
 - 'Exploitatiekosten': uitgaven direct verbonden met, en toewijsbaar aan de verkrijging van Bruto-huurlontvangsten uit de Objecten, zoals uitgaven voor onderhoud, premies voor verzekeringen, zakelijke lasten, uitgaven voor technisch, administratief en commercieel vastgoedbeheer;
 - 'Exploitatieresultaat': de Bruto-huurlontvangsten, vermeerderd met renteontvangsten op de liquiditeitsreserve en verminderd met de uitgaven aan Exploitatiekosten, Fondskosten en Rentekosten;
 - 'Fonds': het fonds voor gemene rekening als bedoeld in artikel 2, die het Fondsvermogen vormt;
 - 'Fondsactiva': de goederen waarvan de Stichting de juridische eigendom houdt of de rechthebbende is, zulks voor rekening en risico van de Participanten;
 - 'Fondskosten': uitgaven die worden gedaan om het Fonds te exploiteren en die niet rechtstreeks aan de exploitatie van de Objecten zijn toe te rekenen, inclusief de jaarlijkse uitgaven voor externe hertaxatie van de Objecten;
 - 'Fondspassiva': de verplichtingen die de Stichting op 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 Zorgwoningfonds;
 - '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 9.2 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;
 - 'Rentekosten': de ter zake van de Hypothecaire Lening verschuldigde hypotheekrente;
 - 'Resultaat': het Exploitatieresultaat na aflossing op de Hypothecaire Lening;

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

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

Rechtsvorm, naam, duur en zetel

Artikel 2.

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

Doel

Artikel 3.

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

Fondsvermogen

Artikel 4.

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

(Uitgifte, inkoop en overdracht van) Participaties

Artikel 5.

1. Participaties luiden op naam en in euro. Aan elke Participatie zijn gelijke rechten verbonden. Er worden geen bewijzen van Participaties uitgegeven.
2. Vervreemding en overdracht van Participaties kan niet plaatsvinden anders dan door middel van een Overdracht. Deze beperking op de overdracht van Participaties maakt een geldige overdracht aan een ander dan het Fonds onmogelijk en is een (goederenrechtelijk) beding als bedoeld in artikel 3:83 lid 2 Burgerlijk Wetboek.
3. Op de dag waarop het Fonds wordt aangegaan worden 2.911 Participaties uitgegeven tegen een Uitgifteprijs van elk EUR 5.000 (exclusief Emissiekosten). In totaal wordt derhalve voor EUR 14.550.000 aan Participaties uitgegeven.
4. Na de dag waarop het Fonds is aangegaan worden slechts Participaties ingekocht en uitgegeven in het kader van een Overdracht. Het is beoogd dat te allen tijde 2.911 Participaties uitstaan. De Beheerder is bevoegd om vaste of periodieke data vast te stellen waarop een Overdracht kan plaatsvinden.
5. Voor de deelname aan het Fonds op de dag waarop het Fonds wordt aangegaan dient, nadat een inschrijfformulier overeenkomstig het bepaalde in het Prospectus is ingediend, de Uitgifteprijs vermenigvuldigd met het aantal toegekende en uit te geven Participaties en vermeerderd met de Emissiekosten, uiterlijk op de door de Beheerder schriftelijk medegedeelde datum te zijn ontvangen op de bankrekening van de Stichting.
6. Een verzoek tot Overdracht dient schriftelijk te worden gericht aan de Beheerder. Een Overdracht is uitsluitend mogelijk voor zover Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk (kunnen) worden uitgegeven aan een derde die zich bij de Beheerder heeft gemeld als geïnteresseerde belegger in het Fonds (of aan een Participant die zich bij de Beheerder heeft gemeld als geïnteresseerde

voor aanvullende of extra Participaties).

7. Uitsluitend de Beheerder is bevoegd te beslissen omtrent een verzoek tot Overdracht, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 4. Een verzoek tot Overdracht kan geheel of gedeeltelijk worden geweigerd en wordt in ieder geval geweigerd indien de Overdracht naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder (a) de fiscale status van het Fonds zou (kunnen) aantasten, (b) de ordelijke liquidatie van het Fonds (na ontbinding van het Fonds) zou (kunnen) verstoren of verhinderen, (c) de belangen van de (overige) Participanten nadelig (kan) beïnvloeden of (d) (anderszins) in strijd met de Fondsvoorwaarden zou (kunnen) komen.
8. Na ontvangst van een verzoek tot Overdracht bericht de Beheerder de verzoeker zo spoedig als redelijkerwijs mogelijk omtrent het besluit als bedoeld in lid 7 onder aangeven, indien van toepassing, de datum waarop de Overdracht zal plaatsvinden.
9. De Participant die overeenkomstig het bepaalde in dit artikel in het kader van een Overdracht Participaties overdraagt aan het Fonds ontvangt binnen 14 (veertien) dagen na de dag van Overdracht van de Stichting de Inkoopprijs voor de desbetreffende Participaties. De partij als bedoeld in de laatste volzin van lid 6 waaraan de desbetreffende Participaties in het kader van de hier bedoelde Overdracht worden uitgegeven ontvangt tijdig van de Beheerder schriftelijke instructies omtrent zijn identificatie en betaling van de Uitgifteprijs voor de in dit lid bedoelde Participaties; het desbetreffende bedrag (Uitgifteprijs vermenigvuldigd met het aantal uit te geven Participaties) dient ten minste twee werkdagen voorafgaand aan de medegedeelde datum van Overdracht te zijn bijgeschreven op de aangegeven bankrekening van de Stichting. Met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 7.8.2 van het Prospectus en deze Fondsvoorwaarden worden de Inkoopprijs en de Uitgifteprijs door de Beheerder vastgesteld. Behoudens grove nalatigheid of opzet 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 bankrekeningnummer.
2. Het Register wordt regelmatig bijgehouden en ligt ten kantore van de Beheerder ter inzage van de Participanten.
3. De Beheerder verstrekt desgevraagd aan een Participant een uittreksel uit het Register met betrekking tot zijn rechten tot Participaties.
4. Het is de Beheerder toegestaan informatie uit het Register te verstrekken aan derden, waaronder de Autoriteit Financiële Markten, de belastingdienst en De Nederlandsche Bank NV, indien dat bij of krachtens de 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 rechthebbende tot de vermogensrechten die tot de Fondsactiva behoren en de verplichtingen die tot de Fondspassiva behoren worden op naam van de Stichting inzake het Fonds aangegaan, dit alles - onverminderd het bepaalde in artikel 4 lid 2 - voor rekening en risico van de Participanten.
3. De Bewaarder treedt op als bewaarder van de activa van het Fonds (in de zin van artikel 4:62m Wft).
4. De Bewaarder draagt zorg voor onder andere het volgende:
 - verifiëren dat de door de Participanten betaalde Uitgifteprijs is ontvangen op een bankrekening als bedoeld in artikel 13 lid 4 onder a;
 - verifiëren dat alle gelden die behoren tot de Fondsactiva worden aangehouden op een bankrekening als bedoeld in artikel 13 lid 4 onder a;
 - monitoren van de betalingen en ontvangsten van gelden die behoren tot de Fondsactiva en de aansluiting van die betalingen en ontvangsten op de boekhouding die voor het Fonds wordt gevoerd;
 - verifiëren dat de ontvangsten als hiervoor bedoeld tijdig plaatsvinden;
 - verifiëren dat uitkeringen aan de Participanten in overeenstemming zijn met de Fondsvoorwaarden;
 - verifiëren dat de Fondsactiva op naam staan van de Stichting;
 - verifiëren dat de waardering van het Fondsvermogen plaatsvindt conform het bepaalde in de Fondsvoorwaarden en de toepasselijke wettelijke bepalingen; en

meer in het algemeen:

- verifiëren dat de Beheerder handelt in overeenstemming met de Fondsvoorwaarden en de toepasselijke wettelijke bepalingen en, indien dat naar het oordeel van de Bewaarder niet het geval mocht zijn, het opstarten van een zogenoemde escalatieprocedure waarin eerst overleg met de Beheerder plaatsvindt waarna, als dat overleg naar het oordeel van de Bewaarder niet leidt tot een bevredigende maatregel of oplossing, de Bewaarder de Autoriteit Financiële Markten en/of de Participanten kan informeren.

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

5. In de overeenkomst inzake bewaring als bedoeld in het voorgaande lid is (mede ten behoeve van de Participanten) een beding

opgenomen op grond waarvan de Bewaarder aansprakelijk is jegens het Fonds en de Participanten, indien de Bewaarder zijn verplichtingen uit hoofde van de AIFMD-richtlijn (2011/61/EU) met opzet of door nalatigheid niet naar behoren nakomt. Verder is een beding in de overeenkomst inzake bewaring opgenomen dat het Fonds de Bewaarder vrijwaart van schade die de Bewaarder lijdt in verband met zijn optreden als - of in zijn hoedanigheid van - Bewaarder voor het Fonds, voor zover die schade niet is veroorzaakt doordat de Bewaarder zijn verplichtingen uit hoofde van de AIFMD-richtlijn met opzet of door nalatigheid niet naar behoren nakomt.

6. Ieder van de Beheerder en de Stichting handelt in de uitoefening van hun respectievelijke functies in het belang van de Participanten.
7. De Beheerder behandelt de Participanten onder vergelijkbare omstandigheden op gelijke wijze.
8. Zowel de Beheerder als de Stichting is verplicht aan de Participanten, hun vertegenwoordigers en rechtsopvolgers inzage te geven in stukken met betrekking tot het Fonds waarover zij beschikken, voor zover zulks nodig is voor de administratieve afwikkeling van de zaken van Participanten.
9. Van een verzoek aan de Autoriteit Financiële Markten ingevolge artikel 1:104 lid 1 onder a Wet op het financieel toezicht tot intrekking van de aan de Beheerder verleende vergunning zal de Beheerder schriftelijk mededeling doen aan de Participanten.
10. Met het aanvaarden van de Fondsvoorwaarden kan de Beheerder niet geacht worden zich tot exclusiviteit jegens het Fonds te hebben verbonden. Het staat de Beheerder vrij om, onverminderd de beperkingen bij of krachtens 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. Behoudens een door de Participant verleende volmacht als bedoeld in artikel 17 lid 5 is de Beheerder noch de Stichting bevoegd om (een of meerdere van) de Participanten te vertegenwoordigen.
2. Onverminderd het bepaalde in artikel 13 is de Beheerder bevoegd om de Stichting te vertegenwoordigen bij het aangaan van verplichtingen ten laste van en verbintenissen met betrekking tot het Fondsvermogen alsmede te beschikken over het Fondsvermogen, waaronder mede begrepen is het (doen) verrichten van (girale) betalingen ten laste van het Fondsvermogen. De Beheerder treedt in die gevallen uitsluitend op namens de Stichting inzake het Fonds.

Beheer en beschikking, juridische eigendom Fondsvermogen

Artikel 13.

1. Onverminderd het bepaalde in dit artikel en met inachtneming van het bepaalde in artikel 12 wordt onder het beheer als bedoeld in artikel 11 lid 1 uitdrukkelijk mede verstaan het verrichten van beheers- en beschikkingshandelingen met betrekking tot het Fondsvermogen.
2. De (uitvoering van de) volgende besluiten van de Beheerder respectievelijk de Stichting behoeven de goedkeuring van de Vergadering dan wel zijn onderworpen aan de volgende formaliteiten:
 - a. de hiernavolgende besluiten van de Beheerder behoeven de goedkeuring van de Vergadering:
 - (i) tot verkoop en levering van de Objecten;
 - (ii) tot het bezwaren van goederen die behoren tot het Fondsvermogen, tenzij het betreft het vestigen van een recht van hypotheek op de Objecten in verband met de Hypothecaire Lening of het oversluiten van de Hypothecaire Lening als bedoeld in lid 3 onder a;
 - (iii) tot het aangaan van een of meerdere leningen ten laste van het Fondsvermogen (als inlener) indien en zodra (daardoor) het bedrag van die leningen € 25.000 of meer zou bedragen, tenzij het betreft de Hypothecaire Lening of het oversluiten van de Hypothecaire Lening als bedoeld in lid 3 onder a;
 - (iv) tot het ter leen verstrekken van gelden indien en zodra (daardoor) het bedrag van de hier bedoelde ter leen verstrekte gelden € 25.000 of meer zou bedragen;
 - (v) tot het verlenen van doorlopende bevoegdheid de Beheerder te vertegenwoordigen;
 - (vi) tot wijziging van voorwaarden die zijn opgenomen in het Prospectus en die niet voortvloeien uit de Fondsvoorwaarden of de statuten van de Stichting;
 - (vii) tot het aangaan van een overeenkomst of verplichting in geval van een potentieel belangenconflict als bedoeld in hoofdstuk 7.14 van het Prospectus;
 - b. de hiernavolgende besluiten van de Stichting behoeven de goedkeuring van de Vergadering:

- (i) tot ontbinding van de Stichting, anders dan nadat het Fonds is ontbonden en het Fondsvermogen is vereffend;
- (ii) juridische fusie of juridische splitsing van de Stichting;
- (iii) tot wijziging van de statuten van de Stichting; en
- (iv) het aanvragen van faillissement of surséance van betaling van de Stichting.

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.
 - k. 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, al dan niet gezamenlijk, ten minste één tiende (1/10e) van alle uitstaande Participaties houden of (b) de Stichting of de Bewaarder, dit onder mededeling van de te behandelen onderwerpen, aan de Beheerder verzoeken, (c) sprake is van een potentieel belangenconflict als bedoeld in hoofdstuk 7.14 van het Prospectus en (d) in de gevallen als bedoeld in artikel 19 leden 7 en 8.

Plaats van de Vergadering en oproeping

Artikel 15.

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

Leiding van de Vergadering en notulen

Artikel 16.

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

Stemrecht, toegang tot Vergadering

Artikel 17.

- 1. In de Vergadering geeft elke Participatie recht op het uitbrengen van één stem. Blanco stemmen en ongeldige stemmen worden als niet uitgebracht aangemerkt.
- 2. Besluiten worden genomen bij volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen, tenzij uitdrukkelijk een grotere meerderheid wordt voorgeschreven. Besluiten van de Vergadering zijn bindend voor alle Participanten, de Beheerder en de Stichting.
- 3. De voorzitter bepaalt de wijze van stemming, met dien verstande dat, indien een van de stemgerechtigde aanwezigen dit verlangt, stemming over het aanwijzen van de voorzitter als bedoeld in artikel 16 lid 1 en stemming over de benoeming, schorsing en ontslag van de Beheerder of de Stichting bij gesloten ongetekende briefjes geschiedt.
- 4. Bij staking van stemmen is het voorstel verworpen.
- 5. Participanten kunnen zich ter Vergadering door een schriftelijk gevolmachtigde doen vertegenwoordigen.
- 6. Onverminderd het bepaalde in artikel 16 lid 4 wordt toegang tot de Vergadering verleend op vertoon van een geldig

identiteitsbewijs, nadat registratie van de (vertegenwoordigde) Participant is vastgesteld aan de hand van het Register.

7. De Stichting en de Bewaarder zijn bevoegd de Vergadering bij te wonen en daarin het woord te voeren. Indien de Beheerder de Vergadering niet voorziet, is de Beheerder bevoegd de Vergadering bij te wonen en daarin het woord te voeren. De Beheerder, de Stichting en de Bewaarder hebben geen stemrecht in de Vergadering.

Besluitvorming buiten Vergadering

Artikel 18.

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

Schorsing, ontslag en vervanging Beheerder, Stichting

Artikel 19.

1. De Vergadering kan de Beheerder respectievelijk de Stichting te allen tijde schorsen en ontslaan.
2. De Vergadering kan een besluit tot schorsing of ontslag van de Beheerder of de Stichting slechts nemen met een meerderheid van ten minste twee derde (2/3e) van de uitgebrachte stemmen, waarbij die meerderheid meer dan de helft (1/2e) van het aantal uitstaande Participaties vertegenwoordigt. In geval van een besluit tot schorsing of ontslag, besluit die Vergadering omtrent een (in geval van schorsing: tijdelijke, voor de duur van de schorsing) vervanger.
3. Indien de Vergadering de Beheerder of de Stichting heeft geschorst, dient de Vergadering binnen 3 (drie) maanden na ingang van de schorsing te besluiten hetzij tot ontslag hetzij tot opheffing of handhaving van de schorsing; bij gebreke daarvan vervalt de schorsing.
4. Een besluit tot handhaving van de schorsing kan slechts eenmaal worden genomen en de schorsing kan daarbij ten hoogste worden gehandhaafd voor 3 (drie) maanden, ingaande op de dag waarop de Vergadering het besluit tot handhaving heeft genomen. Indien de Vergadering niet binnen de voor de handhaving bepaalde termijn tot ontslag of tot 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 bijengeroepen die binnen een termijn van vier (4) weken wordt gehouden waarin wordt besloten omtrent een vervanger.

9. Ontslag van de Beheerder of de Stichting heeft tot gevolg dat de bepalingen van de Fondsvoorwaarden jegens de Beheerder respectievelijk de Stichting worden beëindigd per de datum waarop het ontslag ingaat. Het bepaalde in lid 6 is van

overeenkomstige toepassing.

10. In geval van ontslag van de Stichting is de Stichting, onverminderd het bepaalde in lid 9 juncto lid 6, onvoorwaardelijk gehouden het Fondsvermogen onverwijld over te dragen aan de daartoe door de (vervangende) Beheerder aangewezen partij.
11. Onverminderd het bepaalde in lid 9 juncto lid 6 is de ontslagen Beheerder of Stichting gehouden om de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers met betrekking tot het Fonds(vermogen) die deze onder zich houdt af te geven aan diens vervanger en overigens, op verzoek van bedoelde vervanger, alle medewerking te verlenen die noodzakelijk is voor een deugdelijke overdracht van de functie van de Beheerder respectievelijk de Stichting.
12. Indien de Beheerder of de Stichting is ontslagen en de Vergadering niet heeft besloten omtrent een vervanger, wijst de Stichting respectievelijk de Beheerder een tijdelijke vervanger aan die als zodanig zal functioneren totdat de Vergadering een vervanger heeft benoemd.

Boekjaar, jaarrekening, halfjaarcijfers, kwartaalcijfers

Artikel 20.

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

Accountant

Artikel 21.

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

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

Artikel 22.

1. De Beheerder heeft uit hoofde van zijn werkzaamheden voor het Fonds recht op een vergoeding bestaande uit de volgende componenten:
 - a. 4,3% (inclusief BTW) van de Bruto-huurontvangsten; en
 - b. 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 12 maanden (tenzij er één bestuurder is benoemd in welk geval de vergoeding € 2.000 per twaalf maanden bedraagt). De vergoedingen worden uitgekeerd per 30 december van elk jaar of op de datum waarop het Fonds eindigt. Deze vergoedingen zijn (voor zover van toepassing) exclusief omzetbelasting.
 5. De Beheerder is met de Bewaarder een vergoeding voor de werkzaamheden van de Bewaarder overeengekomen van € 7.260 per jaar (inclusief BTW), ieder jaar bij vooruitbetaling verschuldigd. Deze vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van het consumentenprijsindexcijfer (CPI). Indien blijkt dat de Bewaarder meer tijd moet besteden aan de bewaarneming dan is geschat en de Bewaarder daarvoor een extra vergoeding in rekening wil brengen, dient de Bewaarder daarover met de Beheerder vroegtijdig te overleggen. De hier bedoelde vergoedingen worden, voor zover van toepassing, vermeerderd met omzetbelasting (BTW) en komen ten laste van het Fondsvermogen.
 6. Onverminderd het bepaalde in het slot van artikel 13 lid 3 omtrent de kosten van uitbesteding door de Beheerder, komen alle overige kosten verband houdende met het beheer en de bewaring van het Fondsvermogen (waaronder kosten van de Accountant of andere accountants, adviseurs, advocaten, banken, dienstverleners in het kader van de exploitatie en de vervreemding van de Objecten en taxateurs) voor rekening van het Fonds. Alle (kosten)vergoedingen worden door het Fonds aan de Beheerder, de Stichting en de Bewaarder voldaan zonder dat daarbij enig beroep op korting en/of verrekening kan worden gedaan. Van de door de Stichting en de Bewaarder gemaakte kosten zenden zij aan de Beheerder een schriftelijk overzicht.
 7. Het Resultaat dat met het Fondsvermogen wordt behaald komt, met inachtneming van het bepaalde in de leden 1, 4, 5 en 6, ten goede aan dan wel ten laste van de Participanten naar evenredigheid van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties. Het positieve Resultaat dat met het Fondsvermogen in enig boekjaar wordt behaald, vermeerderd of verminderd met onttrekkingen respectievelijk toevoegingen aan de liquiditeitsreserve van het Fonds, wordt uitgekeerd aan de Participanten. Het streven is deze uitkering per kwartaal te doen, telkens binnen vier weken na afloop van elk kalenderkwartaal.
 8. De Beheerder is bevoegd te besluiten 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, de Beheerder en de Stichting.

Beëindiging Fonds, vereffening Fondsvermogen

Artikel 25.

1. De Vergadering kan besluiten tot beëindiging van het Fonds. Een besluit als bedoeld in artikel 13 lid 2 onder a (i) wat tot gevolg heeft dat geen (deel) van de Objecten nog langer onderdeel vormt van het Fondsvermogen heeft, zodra dat gevolg is ingetreden, de beëindiging van het Fonds tot gevolg.
2. Indien het Fonds wordt beëindigd ingevolge lid 1 zal de Beheerder optreden als vereffenaar van het Fondsvermogen, tenzij de Vergadering 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 31 december 2018.
2. Dit artikel vervalt onmiddellijk na verloop van het eerste boekjaar.



BIJLAGE II - STATUTEN STICHTING IMMO ZORGWONINGFONDS

Artikel 1

Naam en zetel

1. De Stichting draagt de naam: Stichting IMMO Zorgwoningfonds.
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 Zorgwoningfonds (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 volstrekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen worden beschouwd als niet te zijn uitgebracht.

Staken de stemmen bij benoeming van personen dan beslist het lot; staken de stemmen bij een andere stemming, dan is het voorstel verworpen.

6.6 Alle stemmingen geschieden mondeling, tenzij een bestuurder schriftelijke stemming verlangt.

6.7 De vergaderingen worden geleid door de voorzitter. Bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.

6.8 Van het verhandelde in de vergadering worden door de secretaris of door een door deze onder zijn verantwoordelijkheid en met instemming van het bestuur aangewezen persoon notulen opgemaakt. De notulen worden vastgesteld door het bestuur en ten blijke daarvan door de voorzitter en secretaris van de desbetreffende vergadering ondertekend. De vastgestelde notulen zijn ter inzage voor alle bestuurders. Afschriften worden aan hen kosteloos verstrekt.

6.9 Het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten nemen, mits alle bestuurders zich schriftelijk, telegrafisch of per telecopier omtrent het desbetreffende voorstel hebben uitgesproken. Van een besluit buiten vergadering wordt onder bijvoeging van de ingekomen antwoorden door de secretaris een relaas opgemaakt, dat na medeondertekening door de voorzitter bij de notulen wordt gevoegd.

6.10 In alle geschillen omtrent stemmingen niet bij de statuten voorzien, beslist de voorzitter.

Artikel 7

Vertegenwoordiging

7.1 De Stichting wordt vertegenwoordigd door het bestuur. Voorts kan de Stichting worden vertegenwoordigd door twee tezamen handelende bestuurders.

7.2 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 Zorgwoningfonds 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 achttien.



BIJLAGE III - TAXATIERAPPORT OBJECTEN (SAMENVATTING)

PORTFOLIO REPORT

Domus Magnus portfolio

Landgoed Klein Engelenburg, Brummen
Huis ter Weegen, Warnsveld
St. Josefpaviljoen, Gouda

Holland Immo Group B.V.

Date of Valuation: 21 November 2017

CBRE

Legal Notice and Disclaimer

This valuation report (the "Report") has been prepared by CBRE Valuation & Advisory Services B.V. ("CBRE") exclusively for Holland Immo Group B.V. (the "Client") in accordance with the terms of engagement entered into between CBRE and the client dated 23 November 2017 ("the Instruction").

The Report is confidential to the Client and any other Addressees named herein and the Client and the Addressees may not disclose the Report unless expressly permitted to do so under the Instruction.

Where CBRE has expressly agreed (by way of a reliance letter) that persons other than the Client or the Addressees can rely upon the Report (a "Relying Party" or "Relying Parties") then CBRE shall have no greater liability to any Relying Party than it would have if such party had been named as a joint client under the Instruction.

CBRE's maximum aggregate liability to the Client, Addressees and to any Relying Parties howsoever arising under, in connection with or pursuant to this Report and/or the Instruction together, 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).

Subject to the terms of the Instruction, 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.

If you are neither the Client, an Addressee nor a Relying Party then you are viewing this Report on a non-reliance basis and for informational purposes only. You may not rely on the Report for any purpose whatsoever and CBRE shall not be liable for any loss or damage you may suffer (whether direct, indirect or consequential) as a result of unauthorised use of or reliance on this Report. CBRE gives no undertaking to provide any additional information or correct any inaccuracies in the Report.

None of the information in this Report constitutes advice as to the merits of entering into any form of transaction.

PORTFOLIO REPORT

CBRE

CBRE Valuation & Advisory Services B.V.

Gustav Mahlerlaan 405

1082 MK Amsterdam

+31 (0) 20 626 26 91

Report Date	15 December 2017.
Addressee	Holland Immo Group B.V. T.a.v. mevrouw M. Goesten Postbus 8734 5605 LS Eindhoven
Property Description	Multiple healthcare objects as described in market value schedule.
Ownership Purpose	Investment.
Instruction	To value the unencumbered freehold interest in the properties on the basis of Market Value as at the valuation date in accordance with the terms of engagement entered into between CBRE Valuation & Advisory Services B.V. and the addressee dated 23 November 2017.
Valuation Date	21 November 2017.
Type of Valuation	Valuation summary.
Method of Valuation	Income approach. In appendix D a further explanation on the method of valuation can be found.
Capacity of Valuer	External Valuer, as defined in the RICS Valuation – Global Standards 2017.
Purpose of Valuation	Acquisition.

CBRE

Market Value (under special assumption)

€ 26,942,510 gross

(say: twenty six million nine hundred forty two thousand five hundred and ten euros) gross inclusive of acquisition costs (7%).

€ 25,180,000 net

(say: twenty five million one hundred eighty thousand euros) net exclusive of acquisition costs.

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.

Valuation Certainty

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.

Number of report versions

One.

Special Assumptions

- 15 year triple net lease contract;
- Triple net lease means that the maintenance costs, tax are the responsibility for the tenant.

All further agreements concerning the lease contracts are adopted from the information memorandum.

Compliance with Valuation Standards

The valuations have been prepared in accordance with The RICS Valuation – Global Standards 2017 including the International Valuation Standards (the “Red Book”) and the Dutch Register of Real Estate Valuers (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs or NRVt).

CBRE Valuation & Advisory Services 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.

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 valuations competently from experience with the valuation of comparable real estate and keep up with research/literature regarding the real estate market and market transactions.

This Valuation is a professional opinion and is expressly not intended to serve as a warranty, assurance or guarantee of any particular value of the subject property. Other valuers may reach different conclusions as to the value of the subject property. This Valuation is for the sole purpose of providing the intended user with the Valuer’s independent professional opinion of the value of the subject property as at the valuation date.

Assumptions

The property details on which each valuation is based are as set out in this report. We have made various assumptions as to tenure, letting, town planning, and the condition and repair of buildings and sites – including ground and groundwater contamination – as set out below.

If any of the information or assumptions on which the valuation is based are subsequently found to be incorrect, the valuation figures may also be incorrect and should be reconsidered.

Variation from Standard Assumptions

None.

The CBRE logo is displayed in a bold, green, sans-serif font.

Valuer

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

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 Services 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.

Conflict of Interest

We have prepared our valuations in the knowledge that the following conflicts of interest exist:

CBRE Capital Markets acts as an advising agent for the vendor, Domus Magnus.

We have disclosed the relevant facts to you and the other clients involved, and have received everyone's unconditional written confirmation that the conflict can be resolved by the implementation of 'Chinese Walls' between the relevant departments involved.

We retain copies of conflict of interest checks in our files.

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).

Yours faithfully,

Yours faithfully,

For and on behalf of

For and on behalf of

CBRE Valuation & Advisory Services B.V.,

CBRE Valuation & Advisory Services B.V.,



**R.H. Smorenburg MRICS RT CIS M.A.R. Tulkens MSc RT
HypZert (MLV) REV**

RICS Registered Valuer

**Registered in the NRVt under number
RT679820773**

**Registered in the NRVt under number
RT447640944**

**Chamber Commercial Real Estate –
Large Real Estate**

Chamber Commercial Real Estate

Senior Director

Consultant

E: roderick.smorenburg@cbre.com

E: maurice.tulkens@cbre.com

Our ref.: UID4085

CBRE

VALIDITY STATEMENT DUTCH REGISTER OF REAL ESTATE VALUERS

The Dutch Register of Real Estate Valuers (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, or "NRVT") which came into effect per 1 January 2016, requires an additional review to be included in the valuation report. The statement is below:

Company name: CBRE Valuation & Advisory Services B.V.
Name: E.J.M. Eggink
RICS Registered Valuer

Hereafter to be called "review valuer",

declares:

- Review valuer has assessed the validity of the value and the basis for this value of this valuation report .
- Review valuer has not carried out an internal and/or external inspection of the property.
- Review valuer has checked all appendices of the report.
- Review valuer has done a general review and does not give any guarantee for the completeness of the valuation reports and its appendices.
- This assessment of validity checks the reasonability of the carried out valuation and the methodology used.
- After examining the relevant data the review valuer agrees to the opinion of value in the valuation report and considers the basis for this value understandable.

As by the review valuer,

Yours faithfully,

For and on behalf of

CBRE Valuation & Advisory Services B.V.,

E.J.M. Eggink MRICS RT

RICS Registered Valuer

**Registered in the NRVT under number
RT634386251**

**Chamber Commercial Real Estate –
Large Real Estate**

Consultant

SCHEDULE OF MARKET VALUES (UNDER SPECIAL ASSUMPTION)

CBRE number	Complexname	Market value total (v.o.n.)	Market value total (k.k.)
1	Landgoed Klein Engelenburg, Brummen	€ 10,910,909	€ 10,195,000
2	Huis ter Weegen, Warnsveld	€ 3,299,002	€ 3,085,000
3	St. Jozefpaviljoen, Gouda	€ 12,732,599	€ 11,900,000
Total		€ 26,942,510	€ 25,180,000

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.

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 no information that the property has one of the following sustainability certificates:

- EPC-label ABCDEFG
- BREEAM [score]
- LEED [score]

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;

(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.

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.

**Usable Floor Area
(UA)**

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.

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.

SUMMARY REPORTS

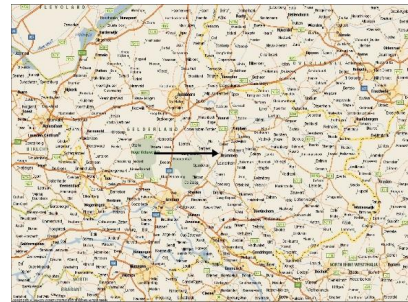
CBRE

SUMMARY OF CBRE VALUATION REPORT

The Property

Property Name Landgoed Klein Engelenburg

Address Spoorstraat 1 and 3, Brummen, The Netherlands



Inspection

We inspected the Property internally and externally on 21 November 2017. The inspection was undertaken by E.J.M. Eggink, registered in the NRVt under the number RT634386251

Valuation date

21 November 2017.

Special Assumptions

- 15 year triple net lease contract;
- Triple net lease means that the maintenance costs, tax are the responsibility for the tenant.

All further agreements concerning the lease contracts are adopted from the information memorandum.

Summary Landgoed Klein Engelenburg

Purpose	Investment.
Valuation Date	21 November 2017.
Inspection	21 November 2017.
Floor Areas	3,900 sq m UA
Year of Construction	1910.
Year of Renovation	2011.
Gross Rental Income	€ 600,000 per annum (€ 154 per m2 per year)
Net Rental Income	€ 593,012 per annum (€ 152 per m2 per year)

Market Value (under special assumption)

The property has been valued to market value as at 21 November 2017, in the sum of:

€ 10,910,909 gross

**(say: tenmillionninehundredtenthousandninehundredandnine euros) gross
inclusive of acquisition costs (7%).**

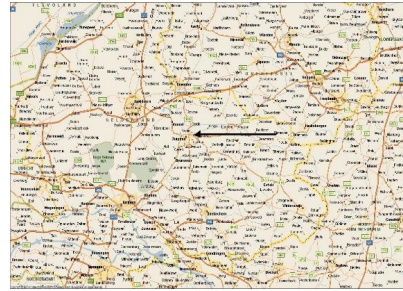
€ 10,195,000 net

**(say: tenmilliononehundredninetysivethousandeuros) net exclusive of
acquisition costs.**

SUMMARY OF CBRE VALUATION REPORT

The Property

Property Name	Huis ter Weegen
Address	Rijksstraatweg 158, Warnsveld, The Netherlands



Inspection

We inspected the Property internally and externally on 21 November 2017. The inspection was undertaken by E.J.M. Eggink, registered in the NRVt under the number RT634386251

Valuation date

21 November 2017.

Special Assumptions

- 15 year triple net lease contract;
- Triple net lease means that the maintenance costs, tax are the responsibility for the tenant.

All further agreements concerning the lease contracts are adopted from the information memorandum.

Summary Huis ter Weegen

Purpose	Investment.
Valuation Date	21 November 2017.
Inspection	21 November 2017.
Floor Areas	652 sq m UA
Year of Construction	1848.
Year of Renovation	2005.
Gross Rental Income	€ 180,000 per annum (€ 276 per m2 per year)
Net Rental Income	€ 177,459 per annum (€ 272 per m2 per year)

Market Value (under special assumption)

The property has been valued to market value as at 21 November 2017, in the sum of:

€ 3,299,002 gross

**(say: threemilliontwohundredninetyninethousandandtwo euros) gross
inclusive of acquisition costs (7%).**

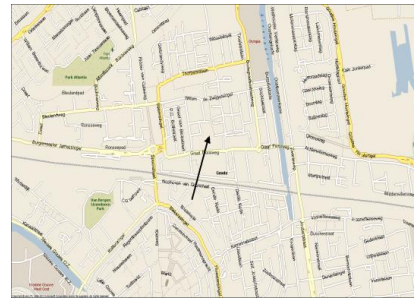
€ 3,085,000 net

(say: threemillioneightyfivethousand euros) net exclusive of acquisition costs.

SUMMARY OF CBRE VALUATION REPORT

The Property

Property Name	St. Jozefpaviljoen
Address	Graaf Florisweg 77, Gouda, The Netherlands



Inspection

We inspected the Property internally and externally on 21 November 2017. The inspection was undertaken by E.J.M. Eggink, registered in the NRVt under the number RT634386251

Valuation date

21 November 2017.

Special Assumptions

- 15 year triple net lease contract;
- Triple net lease means that the maintenance costs, tax are the responsibility for the tenant.

All further agreements concerning the lease contracts are adopted from the information memorandum.

Summary St. Jozefpaviljoen

Purpose	Investment.
Valuation Date	21 November 2017.
Inspection	21 November 2017.
Floor Areas	4,000.
Year of Construction	1927.
Year of Renovation	2019.
Gross Rental Income	€ 710,000 per annum (€ 175 per m2 per year)
Net Rental Income	€ 564,274 per annum (€ 141 per m2 per year)

Market Value (under special assumption)

The property has been valued to market value as at 21 November 2017, in the sum of:

€ 12,732,599 gross

(say: twelvemillionsevenhundredthirtytwothousandfivehundredninetynine euros) gross inclusive of acquisition costs (7%).

€ 11,900,000 net

(say: elevenmillionninehundredthousand euros) net exclusive of acquisition cost.



BIJLAGE IV - DIRECT KASSTROOMOVERZICHT (PROGNOSE) CONFORM DE GRONDSLAGEN VAN DE FINANCIËLE VERSLAGGEVING (DIRECTE METHODE)

direct kasstroomoverzicht (prognose)	2018 7 maanden	2019	2020	2021	2022	
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten						
Bruto-huurontvangsten	788.113	1.449.726	1.537.944	1.568.703	1.600.077	
aankopen van beleggingen	-26.870.000	-	-	-	-	
verkoen van beleggingen	-	-	-	-	-	
verkoopuitgaven	-	-	-	-	-	
uitgaven aan Exploitatie- en Fondskosten	-63.839	-96.688	-101.130	-103.152	-105.215	
uitgaven voor oprichting	-2.109.963	-	-	-	-	
winstuitkering beheerder	-	-	-	-	-	
Totaal kasstroom uit beleggingsactiviteiten	-28.255.689	1.353.038	1.436.814	1.465.550	1.494.861	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten						
uitkering Direct Rendement	-420.277	-722.394	-754.383	-808.414	-844.540	
uitkering Indirect Rendement	-	-	-	-	-	
uitgaven aan Rentekosten (hypotheaire lening)	-264.680	-450.725	-444.407	-437.592	-430.777	
hypotheek	14.710.000	-	-	-	-	
storting Participanten	14.555.000	-	-	-	-	
terugbetaling inleg Participanten	-	-	-	-	-	
aflossing hypotheaire lening	-64.356	-174.681	-220.650	-220.650	-220.650	
kosten financiering	-174.535	-	-	-	-	
renteontvangsten liquiditeitsreserve	645	861	922	1.105	1.105	
totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten	28.341.796	-1.346.939	-1.418.518	-1.465.550	-1.494.861	
netto kasstroom	86.107	6.099	18.296	-	-	
	uitkering	inleg Participanten	rendement 2018-2028	rendement gem. per jaar		
* Totaal Direct Rendement	8.410.572	14.555.000	58%	5,8%		
** Totaal Indirect Rendement	2.959.668	14.555.000	20%	2,0%		

2023	2024	2025	2026	2027	2028 5 maanden	Kasstroom 2018-2028	
1.632.078	1.664.720	1.698.014	1.731.974	1.766.614	742.152	16.180.114	
-	-	-	-	-	-	-26.870.000	
-	-	-	-	-	30.694.279	30.694.279	
-	-	-	-	-	-460.414	-460.414	
-107.320	-109.466	-111.655	-113.889	-116.166	-57.744	-1.086.265	
-	-	-	-	-	-	-2.109.963	
-	-	-	-	-	-215.874	-215.874	
1.524.758	1.555.254	1.586.359	1.618.086	1.650.448	30.702.400	16.131.878	
-881.252	-918.562	-886.090	-875.968	-917.156	-381.537	-8.410.572	*
-	-	-	-	-	-2.959.668	-2.959.668	**
-423.961	-417.146	-480.723	-522.573	-513.747	-211.395	-4.597.726	
-	-	-	-	-	-	14.710.000	
-	-	-	-	-	-	14.555.000	
-	-	-	-	-	-14.555.000	-14.555.000	
-220.650	-220.650	-220.650	-220.650	-220.650	-12.705.763	-14.710.000	
-	-	-	-	-	-	-174.535	
1.105	1.105	1.105	1.105	1.105	460	10.623	
-1.524.758	-1.555.254	-1.586.359	-1.618.086	-1.650.448	-30.812.902	-16.131.878	
-	-	-	-	-	-110.502	-	







Holland Immo Group BV
Flight Forum 154, Eindhoven

Postbus 8734
5605 LS Eindhoven

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

