

Reclame

8,2%*

Geprognosticeerd
**TOTAAL
RENDEMENT**
per jaar



BROCHURE

IMMO
HUURWONINGFONDS 3

IMMO
HOLLAND IMMO GROUP

INLEIDING

▪ Verwacht gemiddeld Totaalrendement:	8,2%* op jaarbasis
▪ Verwacht gemiddeld Direct Rendement:	5,1%* per jaar
▪ Uitkering:	per kwartaal
▪ Verwachte looptijd fonds:	7-10 jaar
▪ Totale fondsinvestering:	€ 53.880.000
▪ Hypothecaire lening:	€ 26.000.000 (circa 48,3% van de fondsinvestering)
▪ Rentevastperiode hypotheek:	7 jaar
▪ Jaarlijkse aflossing hypotheek:	aflossingsvrij
▪ Eigen vermogen (inleg Participanten):	€ 27.880.000
▪ Deelname vanaf:	€ 10.000 (exclusief 3% Emissiekosten)

IMMO Huurwoningfonds 3 belegt in een bestaande huurwoningportefeuille met in totaal 289 woningen en 356 bijbehorende parkeerplaatsen (de Objecten), gelegen in Tilburg, Uden, Boxmeer, Cuijk, Oss, Mill, Montferland (Didam) en Bernheze (Heesch).

Het Fonds is een beleggingsinstelling in de zin van de Wet op het financieel toezicht (Wft) en heeft de vorm van een transparant fonds voor gemene rekening. Het Fonds is een contractuele regeling tussen Holland Immo Group Beheer BV in haar hoedanigheid als Beheerder, Stichting IMMO Huurwoningfonds 3 in haar hoedanigheid als juridisch eigenaar van de Objecten en elk van de Participanten afzonderlijk.

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

Tenzij uit de context anders blijkt, hebben de in deze beleggingsbrochure gebruikte woorden en uitdrukkingen die met een hoofdletter zijn geschreven, de betekenis die daaraan in het Prospectus (hoofdstuk 4, Definities) is toegekend. Het prospectus is te bekijken via www.hollandimmogroup.nl/ihwf3/prosp



* Enkelvoudige rendementen op jaarbasis. Omdat de waarde van de beleggingen zowel kan stijgen als dalen, bestaat het risico dat beleggers minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd. Zie voor de risico's ook pagina 15 van deze brochure en hoofdstuk 2 van het Prospectus. Het beoogde rendement wordt uitgedrukt als percentage van de initiële inleg per Participatie (exclusief 3% Emissiekosten) gedurende een veronderstelde looptijd van het Fonds van 10 jaar.

DE HUURWONINGMARKT IN NEDERLAND

- Het woningsegment voor (semi)starters kent een groot tekort
- Groeiend aantal één- en tweepersoonshuishoudens
- Beperkt leegstandsrisico

Het woningtekort blijft verder oplopen, ondanks de stijgende woningproductie. Voor 2020 wordt het tekort op 331.000 woningen geraamd, dat is 4,2% ten opzichte van de totale voorraad. Het aantal afgegeven bouwvergunningen is in 2019 met 18% gedaald. De daling is mede het gevolg van de uitspraak van de Raad van State over het Programma Aanpak Stikstof en de invoering van de PFAS-norm. In de Primos-prognose 2020 is aangenomen dat de productie in zowel 2021 als 2022 fors lager uitvalt en de voorraad in beide jaren per saldo met slechts 57.000 woningen uitbreidt. Als gevolg van de combinatie van deze relatief lage woningproductie en een hoge huishoudensgroei zal het woningtekort snel verder oplopen. Het woningtekort zal volgens de prognose rond 2025 pieken op circa 419.000 woningen (5,1%).

Uit onderzoek naar de ontwikkelingen op het gebied van bevolkingsgroei, groei van het aantal huishoudens en de ontwikkelingen op de woningmarkt voor de periode 2020 tot 2035¹ komt het volgende beeld naar voren:

Toename aantal inwoners

In de afgelopen tien jaar is de Nederlandse bevolking met 834.000 inwoners (+5%) toegenomen tot 17,4 miljoen. In het bijzonder de Randstad kent met 8% een sterke bevolkingsgroei. De sterkste bevolkingsgroei in de periode tot 2035 wordt verwacht in de functionele woningmarktgebieden Amsterdam (18%), Den Haag (17%) en Utrecht (14%). In de overige delen van de Randstad varieert de bevolkingsgroei tussen de 10% en 13%, met uitzondering van de regio Dordrecht (4%). In de Noordflank wordt stevige groei in woningmarktgebied Lelystad (10%) verwacht, in de Oostflank groeit de regio Ede (13%) sterk en in de Zuidflank neemt de bevolking in de regio Eindhoven (9%) het meest toe.

Toename aantal huishoudens

Voor de woningmarkt is niet zozeer de bevolkingsgroei van belang, als wel de verwachte toename van het aantal en de verschillende typen huishoudens. Het aantal huishoudens is in de afgelopen tien jaar met 9% toegenomen. Een gemiddeld huishouden telt anno 2020 2,14 personen.

In de periode 2020 t/m 2034 neemt het totaal aantal huishoudens naar verwachting met 924.000 toe, een groei van

11,5%. Vooral het aantal alleenstaande huishoudens neemt met 750.000 (24%) sterk toe. In de eerste jaren bestaat de toename van alleenstaanden voor ruim 40% uit 65-plussers. In de loop der jaren neemt dit aandeel echter sterk toe. Vanaf 2030 bestaat de toename vrijwel geheel uit 65-plussers. De huishoudenstoename in de periode tot 2035 betreft 6% eenoudergezinnen, 3% paren, 9% gezinnen en maar liefst 82% alleenstaanden. In 2009 telde een particulier huishouden gemiddeld 2,23 personen. Op dit moment is dat nog maar 2,14. De verwachting is dat de gemiddelde huishoudgrootte verder afneemt tot 2,07 in 2030. Daarna zet de daling nog maar zeer beperkt door. De motor achter de afname van de gemiddelde huishoudgrootte is de sterke groei van het aantal alleenstaanden in vrijwel alle leeftijdsklassen in de afgelopen decennia.

Oplopend woningtekort

Omdat de huishoudensgroei de laatste jaren op een hoger niveau ligt, is het woningtekort verder opgelopen. Voor 2020 wordt het tekort op 331.000 woningen geraamd, dat is 4,2% ten opzichte van de totale voorraad.

Stijgende woningproductie zet komende jaren niet door

De woningproductie in Nederland is de afgelopen jaren sterk gestegen. In 2016 bevond de woningproductie zich op een dieptepunt. In dat jaar werd de woningvoorraad met slechts 45.000 woningen uitgebreid. In 2017 en 2018 was de uitbreiding van de voorraad met 55.000 respectievelijk 74.000 woningen aanzienlijk groter. In 2019 is de stijgende lijn voortgezet en zijn per saldo 77.000 woningen aan de voorraad toegevoegd.

De vooruitzichten voor de woningbouwproductie zijn minder gunstig. Het aantal afgegeven bouwvergunningen is in 2019 met 18% gedaald. De daling is mede het gevolg van de uitspraak van de Raad van State over het Programma Aanpak Stikstof en de invoering van de PFAS-norm. Mogelijk zijn er nog meer oorzaken voor de daling van het aantal afgegeven vergunningen, zoals de invoering van het gasloos bouwen en het, volgens een deel van de commentatoren, gebrek aan locaties. Voor de woningbouwproductie betekent dit dat er, gezien de gemiddelde doorlooptijd van twee jaar tussen afgifte vergunning en oplevering woning, een dip in de woningbouwproductie te verwachten is vanaf eind 2020.

¹ ABF Research, Vooruitzichten bevolking, huishoudens en woningmarkt - Prognose en Scenario's 2020-2035, 12 juni 2020.

In de Primos-prognose 2020 is aangenomen dat de productie in zowel 2021 als 2022 fors lager uitvalt en de voorraad in beide jaren per saldo met slechts 57.000 woningen uitbreidt. Als gevolg van de combinatie van deze relatief lage woningproductie en een hoge huishoudensgroei zal het woningtekort snel verder oplopen. Het woningtekort zal volgens de prognose rond 2025 pieken op circa 419.000 woningen (5,1%).

Het hoge woningtekort en de verwachte toename met 585.000 huishoudens betekent dat in de komende jaren een hoge woningproductie gewenst is. Op de middellange en lange termijn vlakkt de huishoudensgroei volgens de huidige inzichten af. Voor de periode tot 2030 is er een netto plancapaciteit van 796.000 woningen, waarvan voor zover bekend uit de inventarisaties minimaal 326.000 in harde plannen. Gezien het grote woningtekort en de wetenschap dat vertraging bij de voorbereiding van woningbouwplannen vaak optreedt, is in een aantal regio's versnelling of uitbreiding met nieuwe plannen nodig.

Transformaties naar woningen

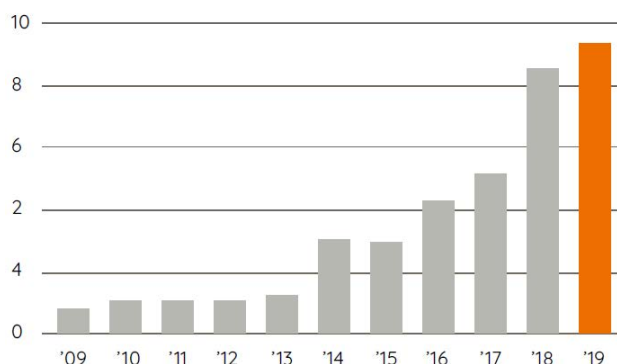
Woningen ontwikkeld door transformatie van bestaande gebouwen met een oorspronkelijk andere functie zijn een steeds groter onderdeel van de woningvoorraad. In 2018 zijn woningen ontstaan door transformatie van bestaande gebouwen, zoals kantoren, fabriekspanden of winkels. Dat is bijna 14% van alle woningen, die in 2018 aan de woningvoorraad zijn toegevoegd.²

Nederlandse huurwoningen als beleggingsmarkt

Door de grotere rol van de huurwoningmarkt heeft de Nederlandse woningbeleggingsmarkt zich sterk ontwikkeld in de afgelopen jaren. Van een beleggingsvolume van rond de € 1 miljard per jaar tussen 2009 en 2013 is het volume gestegen naar rond de € 9,3 miljard in 2019. Dit is een groei van 9% ten opzichte van 2018.

Welke effecten de coronacrisis op de woningmarkt zal hebben is moeilijk te voorspellen. Toch zijn er volgens onderzoekers van Capital Value³ voldoende redenen om aan te nemen dat de woningmarkt een robuuste markt is, die vanwege de toegenomen betaalbaarheid in de afgelopen jaren, het grote woningtekort en de belangstelling van binnen- en buitenlandse beleggers niet zomaar in zal storten.

x miljard euro



Woningbeleggingsvolume 2009 - 2019 in Nederland in miljard euro

In 2019 waren institutionele beleggers, particuliere beleggers en vastgoedfondsen samen verantwoordelijk voor 93% van het transactievolume in woningen. Met name het aandeel particuliere beleggers en vastgoedfondsen groeide ten opzichte van 2018. In 2019 namen zij 31% voor hun rekening tegenover 23% in 2018. Een uitgebreide beschrijving van de ontwikkelingen op de huurwoningmarkt vindt u in hoofdstuk 5 van het Prospectus.

² CBS, persbericht 23 oktober 2019, 13 duizend woningen door transformatie van gebouwen.

³ Capital Value, Corona en de Nederlandse woningbeleggingsmarkt - juni 2020

OBJECTEN

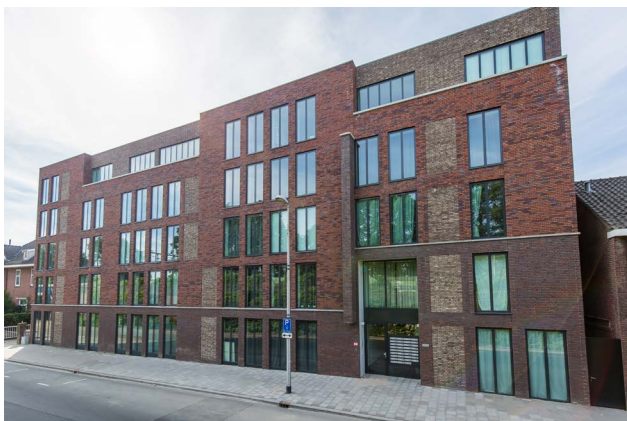
- 289 bestaande huurwoningen op 11 locaties in Noord-Brabant en Gelderland
- 356 parkeerplaatsen
- Verwachte bruto-jaarhuur per Emissiedatum € 2.447.741

De portefeuille omvat 11 locaties, bestaande uit 289 woningen en 356 parkeerplaatsen, gelegen in de gemeentes Tilburg, Uden, Boxmeer, Cuijk, Oss, Mill, Montferland en Bernheze.

De verwachte totale Bruto-huurontvangsten die het Fonds per Emissiedatum realiseert, bedraagt € 2.447.741 op jaarbasis. De portefeuille bestaat voor 74% uit gereguleerde huurwoningen (zijnde 215 woningen) en voor 26% uit middeldure huurwoningen (zijnde 74 woningen). Dit betekent dat 215 van de 289 woningen onder de geldende liberalisatiegrens verhuurd dienen te worden (maximale maandhuur van € 737,14 per 1 januari 2020).



Spoorlaan in Tilburg



Het appartementencomplex is eind 2019 opgeleverd en bestaat uit 35 appartementen en 35 parkeerplaatsen in het centrum van Tilburg met een groot aanbod aan winkels en vrijetijdsbesteding. De gemeente Tilburg werkt aan een grootschalige transformatie van het stationsgebied. Tilburg is centraal gelegen tussen Breda, Den Bosch en Eindhoven en ligt aan snelweg A58.

Het Fonds heeft alle appartementen en parkeerplaatsen verworven. De appartementen zijn gebouwd met grote aandacht voor geluidsisolatie en hebben een balkon aan de achterkant. De appartementen zijn gemiddeld 51 m².

Velmolenweg in Uden



Het appartementencomplex is gebouwd in 2017 en bestaat uit 19 appartementen in het centrum van Uden met alle faciliteiten zoals winkels, supermarkten, een bioscoop en horecagelegenheden op loopafstand. Uden is centraal gelegen tussen Eindhoven, Den Bosch en Nijmegen en ligt nabij snelweg A50.

Het Fonds heeft 16 appartementen en 21 parkeerplaatsen verworven. De appartementen zijn gemiddeld 59 m².

Carmelietenstraat-Oost in Boxmeer



Het appartementencomplex is gebouwd in 2012 en bestaat uit 45 appartementen in het centrum van Boxmeer. De directe omgeving is voorzien van diverse winkels, supermarkten en horecagelegenheden. Boxmeer ligt nabij de snelwegen A73 en A77.

Het Fonds heeft 24 appartementen en 27 parkeerplaatsen verworven. De appartementen zijn gemiddeld 46 m².

Irenestraat in Cuijk



Het appartementencomplex is opgeleverd in 2020 en bestaat uit 75 appartementen en 105 parkeerplaatsen nabij het centrum van Cuijk. In de directe omgeving bevinden zich diverse winkels, supermarkten en horecagelegenheden. Cuijk ligt nabij Nijmegen en snelweg A73.

Het Fonds heeft alle appartementen en parkeerplaatsen verworven. De appartementen zijn gemiddeld 46 m².

Molenstraat in Oss



Het appartementencomplex is gebouwd in 2017 en bestaat uit 23 appartementen en 28 parkeerplaatsen in het centrum van Oss. In de directe omgeving bevinden zich diverse winkels, supermarkten en horecagelegenheden. Oss ligt nabij de snelwegen A50 en A59.

Het Fonds heeft alle appartementen en parkeerplaatsen verworven. De appartementen zijn gemiddeld 44 m².

Dorpstraat in Geffen



Het appartementencomplex is gebouwd in 2017 en bestaat uit 18 appartementen in het centrum van Geffen (gemeente Oss), op loopafstand van diverse winkels, supermarkten en horecagelegenheden. Geffen ligt nabij snelweg A59.

Het Fonds heeft 10 appartementen en 12 parkeerplaatsen verworven. De appartementen zijn gemiddeld 44 m².

Haarviltstraat in Oss



Het appartementencomplex is gebouwd in 2015 en bestaat uit 14 appartementen en 17 parkeerplaatsen in het centrum van Oss. In de directe omgeving bevinden zich diverse winkels, supermarkten en horecagelegenheden. Oss ligt nabij de snelwegen A50 en A59.

Het Fonds heeft alle appartementen en parkeerplaatsen verworven. De appartementen zijn gemiddeld 48 m².

Houtwolstraat in Mill



Het appartementencomplex is gebouwd in 2017 en bestaat uit 24 appartementen en 37 parkeerplaatsen in een relatief jonge buurt op loopafstand van het centrum van Mill dat is voorzien van meerdere winkels, supermarkten en horecagelegenheden. Mill ligt centraal tussen Uden en Cuijk en de snelwegen A73 en A50.

Het Fonds heeft alle appartementen en parkeerplaatsen verworven. De appartementen zijn gemiddeld 47 m².

Marter in Wilbertoord



De 13 woningen zijn gebouwd in 2018 en zijn alle door het fonds verworven. Het betreft grondgebonden woningen op loopafstand van het centrum van Wilbertoord (gemeente Mill) in een kindvriendelijke wijk met relatief veel jonge gezinnen. Wilbertoord ligt centraal tussen de snelwegen A73 en A50.

De woningen hebben een gemiddelde oppervlakte van 117 m². De vier hoekwoningen beschikken over een eigen parkeerplaats. De overige woningen kunnen gebruik maken van de openbare gratis parkeerplaatsen.

Graafsebaan in Heesch



Het appartementencomplex is gebouwd in 2019 en bestaat uit 25 appartementen en 25 parkeerplaatsen in het centrum van Heesch (gemeente Bernheze), waar diverse winkels, supermarkten en horecagelegenheden aanwezig zijn. Heesch is centraal gelegen tussen Oss, Den Bosch en Nijmegen en ligt nabij de snelweg A59.

Het Fonds heeft alle appartementen en parkeerplaatsen verworven. De appartementen zijn gemiddeld 49 m².

Lockhorststraat in Didam

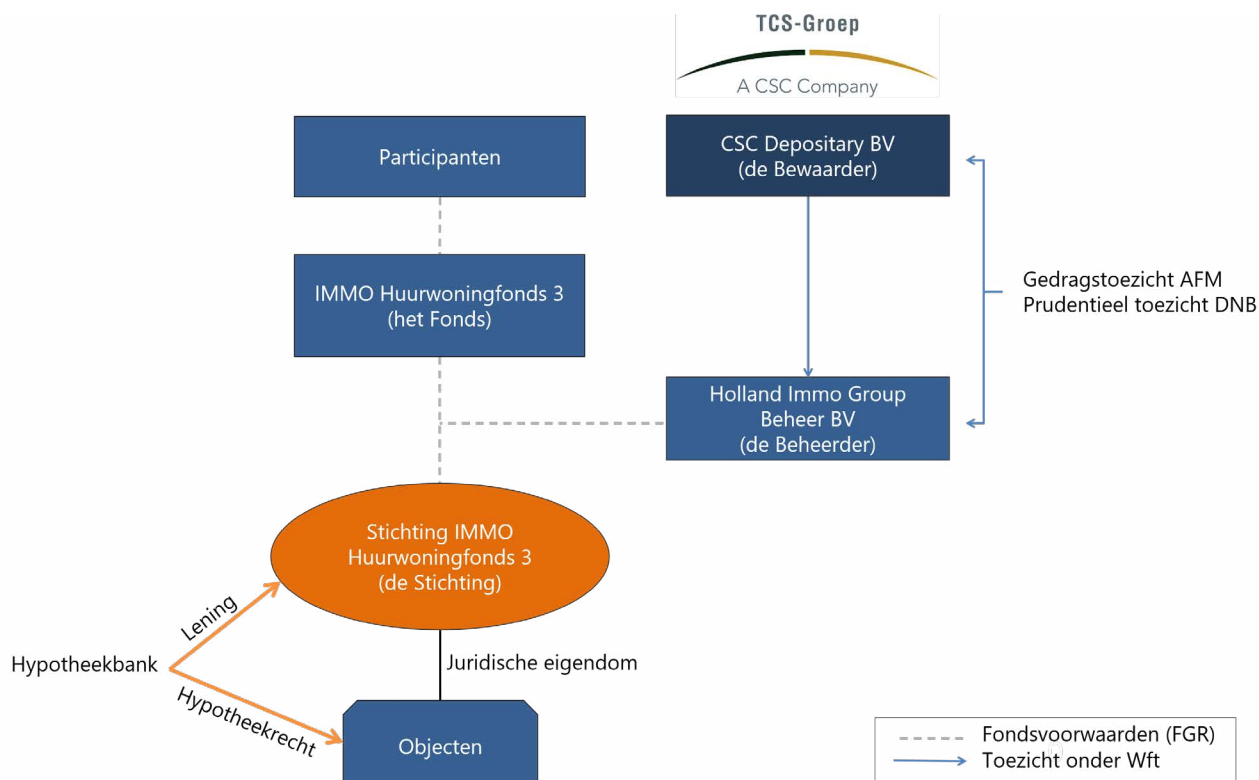


Het appartementencomplex is gebouwd in 2019 en bestaat uit 30 appartementen en 45 parkeerplaatsen in het centrum van Didam (gemeente Montferland), waar diverse voorzieningen zoals winkels, supermarkten, horecagelegenheden en een theater op loopafstand liggen. Didam is gelegen nabij snelweg A12 en A18.

Het Fonds heeft alle appartementen en parkeerplaatsen verworven. De appartementen zijn gemiddeld 49 m².

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

JURIDISCHE STRUCTUUR



Het Fonds is een beleggingsinstelling en heeft de vorm van een transparant fonds voor gemene rekening. Het Fonds is een contractuele regeling tussen Holland Immo Group Beheer BV in haar hoedanigheid als Beheerder, Stichting IMMO Huurwoningfonds 3 (de Stichting) in haar hoedanigheid als houder van de activa van het Fonds en elk van de Participanten afzonderlijk. De juridische structuur van het Fonds is bovenstaand weergegeven.

Het Fonds is een closed-end beleggingsfonds in de zin van de Wft en is op 28 mei 2020 voor onbepaalde tijd aangegaan. Er zijn op 28 mei 2020 4.760 Participaties uitgegeven aan in totaal vier beleggers, waaronder de Initiatiefnemer. Met de opbrengst van de uitgifte op 28 mei 2020 alsmede met een hypothecaire lening zijn op 28 mei 2020 alle 11 Objecten aangekocht en verworven. Op de Emissiedatum zullen de 4.760 uitstaande Participaties door het Fonds worden ingekocht en zal het Fonds de met het Prospectus aangeboden 5.576 Participaties uitgeven voor € 5.000 elk (exclusief Emissiekosten). De Participaties luiden op naam. Alle Participaties hebben dezelfde rechten.

Het Fonds is geen rechtspersoon en kan daarom zelf geen overeenkomsten aangaan, activa verkrijgen of onder zich houden, of verplichtingen aangaan onder eigen naam. De Beheerder (Holland Immo Group Beheer BV) en de Stichting (Stichting IMMO Huurwoningfonds 3) zijn rechtspersonen en kunnen als zodanig wel overeenkomsten aangaan,

activa verkrijgen of onder zich houden en op eigen naam overeenkomsten aangaan.

Het beheer van het Fonds wordt uitgevoerd voor rekening en risico van de Participanten. Dienovereenkomstig komen alle winsten, verliezen, schulden en kosten die voortvloeien uit het beheer van het Fonds ten gunste of ten laste van de Participanten naar evenredigheid van hun deelname aan het Fonds. Door de gekozen fondsstructuur zijn de Participanten niet aansprakelijk voor de verplichtingen van het Fonds en kunnen Participanten niet méér verliezen dan hun inleg (inclusief de Emissiekosten).

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

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

FINANCIËLE EN FISCALE ASPECTEN

▪ Totale fondsinvestering:	€ 53.880.000
▪ Hypothecaire lening:	€ 26.000.000 (circa 48,3% van de fondsinvesteringen)
▪ Rentevastperiode hypothecaire lening:	7 jaar
▪ Jaarlijkse aflossing hypothecaire lening:	aflossingsvrij
▪ Eigen vermogen (inleg Participanten):	€ 27.880.000

De fondsinvestering bedraagt € 53.880.000 en bestaat uit de koopsom van de vastgoedportefeuille ad € 49.100.000, vermeerderd met aankoopkosten ad € 419.105, financieringskosten ad € 162.000, bijkomende kosten (waaronder selectie- en acquisitiekosten, structureringskosten en marketingkosten) ad € 3.169.384, niet-afrekbare BTW ad € 673.567 en de aan te houden liquiditeitsreserve ad € 355.944. De fondsinvestering wordt gefinancierd door de inleg van de Participanten van € 27.880.000, verdeeld over 5.576 Participaties van € 5.000, en de hypothecaire lening van € 26.000.000.

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

Inkomstenbelasting (Box 3)

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

Vennootschapsbelasting

Voor Nederlandse vennootschappen zullen de inkomsten uit de Participaties worden belast met vennootschapsbelasting. Eventuele verliezen zijn aftrekbaar. Op Participaties in het Fonds is de deelnemingsvrijstelling niet van toepassing. Het standaardtarief in 2020 bedraagt 25% (16,5% tot en met een winst van € 200.000).

Herinvesteringsreserve

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

De fiscale behandeling van een belegging in het Fonds hangt af van de individuele omstandigheden van de Participant en kan in de toekomst aan wijziging onderhevig zijn.

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



Verwacht gemiddeld Totaalrendement:	8,2% per jaar
Verwacht gemiddeld Direct Rendement:	5,1% per jaar
Uitkering:	per kwartaal

De portefeuille zal in beginsel voor een periode van 7 tot 10 jaar worden geëxploiteerd. Bij de berekening van de geprognosticeerde verkoopopbrengst wordt uitgegaan van verkoop van de portefeuille na tien jaar.

Het geprognosticeerde gemiddeld Direct Rendement over deze periode bedraagt 5,1% per jaar. Het Fonds zal ernaar streven het Direct Rendement per kwartaal uit te keren, telkens binnen vier weken na afloop van het kalenderkwartaal.

Het geprognosticeerde Indirect Rendement (uit verkoop) over de verwachte maximale beleggingsperiode (10 jaar) komt uit op gemiddeld 3,1% per jaar. Hierbij wordt de verkoopopbrengst gesteld op de verwachte bruto-jaarhuur per einde van de

verwachte maximale beleggingsperiode vermenigvuldigd met de Kapitalisatiefactor die gelijk is aan de Kapitalisatiefactor van de koopprijs (k.k.) bij aankoop. Als dan bedraagt het Totaalrendement over het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds naar verwachting 8,2% gemiddeld per jaar.

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

Rendementsprognose 2020-2030												(bedragen in €)
kengetallen		gemiddelde Exploitatie- en Fondskosten als % gemiddelde Bruto-huurontvangsten										28,5%
aankoopprijs vastgoed	49.100.000	rentetarief hypothecaire lening jaar 1 t/m 7, respectievelijk jaar 8 t/m 10										1,28% 3,50%
aankoopprijs + kosten koper	49.519.105	aflossing hypothecaire lening jaar 1 respectievelijk jaar 2 t/m 10										0,0% 0,00%
totale fondsinvestering	53.880.000	rentetarief liquiditeitsreserve										0,0%
hypothecaire lening	26.000.000	huurindexering										2,9%
inleg Participanten	27.880.000	inflatie										2,0%
ontvangsten	gem. enkelv.	2020 3 mnd	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 9 mnd
Bruto-huurontvangsten		611.935	2.482.838	2.554.039	2.627.281	2.702.623	2.780.126	2.859.852	2.941.864	3.026.227	3.113.011	2.401.712
mutatieleegstand en debiteurenrisico		-15.298	-62.071	-63.851	-65.682	-67.566	-69.503	-71.496	-73.547	-75.656	-77.825	-60.043
rentebaten liquiditeitsreserve		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
totaal		596.637	2.420.767	2.490.188	2.561.599	2.635.058	2.710.623	2.788.356	2.868.317	2.950.572	3.035.185	2.341.669
uitgaven												
uitgaven aan Rentekosten (hypothecaire lening)*		83.028	332.110	332.110	332.110	332.110	332.110	332.110	476.583	910.000	910.000	682.500
uitgaven aan Exploitatie- en Fondskosten**		170.703	728.831	747.242	758.948	776.185	793.568	811.353	829.547	848.162	867.208	673.949
totaal		253.730	1.060.941	1.079.352	1.091.058	1.108.296	1.125.679	1.143.463	1.306.130	1.758.162	1.777.208	1.356.449
Exploitatieresultaat		342.907	1.359.826	1.410.835	1.470.541	1.526.762	1.584.944	1.644.893	1.562.187	1.192.410	1.257.978	985.219
Exploitatierendement	5,1%	4,9%	4,9%	5,1%	5,3%	5,5%	5,7%	5,9%	5,6%	4,3%	4,5%	4,7%
aflossing hypothecaire lening		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
aflossing als %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
voor uitkering beschikbaar		358.463	1.433.850	1.433.850	1.433.850	1.433.850	1.433.850	1.433.850	1.433.850	1.433.850	1.433.850	1.075.388
Direct Rendement	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%
liquiditeitsreserve		340.388	266.364	243.350	280.040	372.952	524.046	735.089	863.426	621.985	446.113	355.944

* Vanaf 1 juli 2027, 3,5% rekenrente op de hypothecaire lening.

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

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

RISICOFACTOREN

Beleggen in het Fonds brengt risico's met zich mee, die tot gevolg kunnen hebben dat negatieve waarde fluctuaties optreden en rendementen lager uitkomen dan het geprognosticeerde rendement.

De belegger kan door spreiding van zijn beleggingen voor de eigen persoonlijke financiële situatie de verhouding tussen risico en verwacht rendement terugdringen. Als het volledige vermogen wordt belegd in één belegging en die gaat verloren, dan heeft dat grote negatieve gevolgen voor de persoonlijke financiële situatie. Dat geldt ook voor het beleggen in één type van belegging zoals (huur)woningen waarin het Fonds belegt, wat leidt tot een hoger risicoprofiel dan bij een belegging met tevens spreiding in het type vastgoed. Negatieve ontwikkelingen in de woonsector kunnen een sterke negatieve invloed hebben op de rendementen voor de Participanten.

De marktwaarde bij verkoop van de Objecten is in hoge mate afhankelijk van de huidige en toekomstige marktomstandigheden en de macro-economische ontwikkelingen daarin. Die omstandigheden kunnen onder meer bestaan uit een stijgende hypotheekrente (meer kosten voor het Fonds), lagere inflatie (lagere huuropbrengsten, die zijn gekoppeld aan de inflatie) of het optreden van een recessie door de COVID-19 pandemie of anderszins (waardoor werkloosheid kan optreden en huurders hun huur niet meer kunnen betalen). Een daling van de waarde van de Objecten kan leiden tot een lager rendement en zelfs leiden tot een negatief rendement. Bij een negatief rendement gaat de inleg van de Participanten geheel of gedeeltelijk verloren.

Het Fonds heeft de hypothecaire rente vastgelegd op 1,28% per jaar voor een looptijd van zeven jaar. Over de rentecondities na afloop van de hypothecaire lening (na zeven jaar) kan op dit moment geen concrete uitspraak worden gedaan; de rente kan over zeven jaar hoger zijn dan die waarvan rendementsprognoses uitgaan. Als na die zeven jaar de Objecten nog niet zijn verkocht en geen nieuwe hypothecaire lening kan worden afgesloten moeten de Objecten mogelijk gedwongen worden verkocht, wat het risico oplevert van een aanzienlijk lagere verkoopopbrengst en een mogelijk verlies van de belegging. Als een nieuwe hypothecaire financiering alleen kan worden afgesloten tegen een hogere rente zal dat een negatieve invloed hebben op het voor de Participanten te behalen rendement. Ook kan een stijgende hypotheekrente leiden tot een waardedaling van de Objecten.

De huurovereenkomsten van de Objecten worden afgesloten voor onbepaalde tijd met een opzegtermijn van 1 maand. Er is een risico dat een of meer individuele huurovereenkomsten van de 289 appartementen gedurende de looptijd van het Fonds worden beëindigd. Daarmee ontstaat het risico dat door veranderende marktomstandigheden tegen minder gunstige voorwaarden kan worden (weder)verhuurd. Dit kan leiden tot

lagere huurinkomsten dan geprognosticeerd en/of een lagere marktwaarde van de Objecten, wat een negatief effect zal hebben op het rendement voor de Participanten. Huurders kunnen hun baan en daarmee hun inkomsten verliezen. De huidige COVID-19 pandemie vergroot de kans op dit risico en de kans dat dit risico leidt tot een groter aantal beëindigde huurovereenkomsten dan onder normale omstandigheden.

Elk vastgoed moet worden onderhouden. Het risico bestaat dat gedurende de looptijd van het Fonds noodzakelijk onderhoud moet worden gepleegd dat niet is voorzien. Onderhoud levert kosten op die door het Fonds moeten worden gedragen. Die kosten hebben een negatief effect op het rendement. Omdat de Objecten zeer jonge huurwoningcomplexen betreffen verwacht de Beheerder gedurende de exploitatie geen grote aanpassingen of verbouwingen.

In het bijzonder hebben de mate waarin de vastgoedportefeuille wordt geconfronteerd met leegstand, de hoogte van kosten en lasten voor het Fonds en de hoogte van de huurinkomsten, een belangrijke invloed op het rendement. Aangezien van het totale investeringsbedrag voor de vastgoedportefeuille circa 48,3% hypotheckair zal worden gefinancierd, zullen negatieve ontwikkelingen in (onder meer) genoemde factoren versterkt doorwerken in de resultaten van het Fonds. Het maximale verlies dat de Participant kan lijden is het bedrag van zijn deelname (inclusief Emissiekosten).

De Participaties worden niet beursgenoteerd. Hoewel de Participaties verhandelbaar zijn, zijn de mogelijkheden beperkt. Overdracht van Participaties is uitsluitend mogelijk via inkoop van Participaties door het Fonds, indien en voor zover deze Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk (kunnen) worden uitgegeven aan een ander. Het Fonds is niet verplicht om op verzoek van de Participant Participaties in te kopen (closed-end karakter). (Feitelijke) verhandeling van Participaties kan nauwelijks mogelijk blijken te zijn. Participanten lopen het risico dat zij mogelijk langer aan hun belegging vastzitten dan ze willen. De beperkte verhandelbaarheid van de Participaties kan voorts een drukkend effect hebben op de waarde ervan.

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

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

DE INITIATIEFNEMER

IMMO Huurwoningfonds 3 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 vastgoed gerelateerde beleggingen met een stabiel rendement.

De directie van Holland Immo Group BV bestaat uit de volgende personen:

mr. M. Kühl MRICS, directievoorzitter, was in het verleden werkzaam als belastingadviseur bij Arthur Andersen met specialisatie in de onroerend goed transactiepraktijk alsmede specialist in beursgangen en bedrijfsovernames. Hij begeleidde vanaf medio 1998 als zelfstandig fiscalist een groot aantal vastgoedtransacties voor (institutionele) beleggers. Bij Holland Immo Group BV gevestigd te Eindhoven is de heer Kühl als bestuurder verantwoordelijk voor investeringsanalyses en vastgoedfinanciering alsmede fondsstructurering. Daarnaast neemt hij zitting in het bestuur van Holland Immo Group Beheer BV. 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, was eveneens in het verleden werkzaam als belastingadviseur, waaronder de laatste jaren bij Ernst & Young in de internationale belastingpraktijk en als regiocoördinator van de Onroerend Goed Groep in Eindhoven. Bij Holland Immo

Group BV is de heer Kühl als bestuurder verantwoordelijk voor het financiële en operationele fondsbeheer. Daarnaast neemt hij zitting in het bestuur van Holland Immo Group Beheer BV.

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

L.M. Antonis was ruim zeventien jaar verbonden aan Janssen & Tempelaars Groep BV gevestigd te Eindhoven, een 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 verantwoordelijk voor investor relations.

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



mr. M. Kühl MRICS



mr. T. Kühl



L.M. Antonis



J.N.P.T. Mooij MBA RC

DEELNEMEN IN IMMO HUURWONINGFONDS 3

▪ Eigen vermogen:	€ 27.880.000
▪ Aantal Participaties:	5.576 van € 5.000 per stuk
▪ Deelname vanaf:	€ 10.000 (excl. 3% Emissiekosten)

Deelname in IMMO Huurwoningfonds 3 is mogelijk voor natuurlijke personen en rechtspersonen alsmede voor fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparante fondsen voor gemene rekening.

Het Fonds staat nu open voor inschrijving en sluit op 29 oktober 2020, of zoveel eerder als alle participaties zijn toegewezen. U kunt deelnemen met Participaties van € 5.000 (te vermeerderen met Emissiekosten) met een minimum van twee Participaties. Waarschuwing: U staat op het punt een product te kopen dat niet eenvoudig en misschien moeilijk te begrijpen is.

De Beheerder behoudt zich het recht voor om beleggers die inschreven voor een eerder fonds dat is geïnitieerd door de Initiatiefnemer en destijds geen participaties kregen toegewezen, gedurende een periode van twee weken na de datum van goedkeuring van het Prospectus voorrang te geven bij de toewijzing van de Participaties.

Het Prospectus en het essentiële-informatiedocument zijn op te vragen bij Holland Immo Group of te downloaden op de website van Holland Immo Group (www.hollandimmogroup.nl/ihwf3).

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

Voor nadere informatie kunt u zich wenden tot:

Holland Immo Group BV
Flight Forum 154
Postbus 8734
5605 LS Eindhoven
Tel. +31 (0)40 235 26 35
info@hollandimmogroup.nl
www.hollandimmogroup.nl



BETROKKEN EXTERNE PARTIJEN

Initiatiefnemer

Holland Immo Group BV

Fonds

IMMO Huurwoningfonds 3

Beheerder

Holland Immo Group Beheer BV

Stichting

Stichting IMMO Huurwoningfonds 3

Bewaarder

CSC Depositary BV

Accountant

Deloitte Accountants BV

Advocaat (toezichtrechtelijke aspecten)

FMLaw

Fiscaal Adviseur

PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs NV

Taxateur

CBRE Valuation Advisory BV



HOLLAND IMMO GROUP

Holland Immo Group BV
Flight Forum 154, Eindhoven

Postbus 8734
5605 LS Eindhoven

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

