



Reclame

6,0%*

Geprognosticeerd
**TOTAAL
RENDEMENT**
per jaar

BROCHURE

IMMO
ZORGWONINGFONDS 5

IMMO
HOLLAND IMMO GROUP

INLEIDING

▪ Verwacht gemiddeld Totaalrendement:	6,0%* op jaarbasis
▪ Verwacht gemiddeld Direct Rendement:	5,1%* op jaarbasis
▪ Uitkering:	per kwartaal
▪ Verwachte looptijd fonds:	7-10 jaar
▪ Totale fondsinvestering:	€ 37.655.000
▪ Hypothecaire lening:	€ 18.295.000 (circa 48,6% van de fondsinvestering)
▪ Rentevastperiode hypotheek:	7 jaar en 9 maanden
▪ Jaarlijkse aflossing hypotheek:	aflossingsvrij
▪ Eigen vermogen (inleg Participanten):	€ 19.360.000
▪ Deelname vanaf:	€ 10.000 (exclusief 3% Emissiekosten)

IMMO Zorgwoningfonds 5 zal beleggen in twee nieuw te bouwen woon(zorg)locaties, Hoog Dalem in Gorinchem en De Bleijenhoeke in Bladel met in totaal 109 zelfstandige (senioren/zorg)appartementen en 99 parkeerplaatsen. De (senioren/zorg)appartementen zullen na oplevering individueel verhuurd worden aan de bewoners.

Het Fonds is een beleggingsinstelling in de zin van de Wet op het financieel toezicht (Wft) en heeft de vorm van een transparant fonds voor gemene rekening. Het Fonds is een contractuele regeling tussen Holland Immo Group Beheer BV in haar hoedanigheid als Beheerder, Stichting IMMO Zorgwoningfonds 5 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 en te downloaden via www.hollandimmogroup.nl/izwf5.



* 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 12 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 ZORGWONINGMARKT IN NEDERLAND

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

Door vergrijzing zal het aantal senioren (65-plussers) in Nederland de aankomende jaren aanzienlijk stijgen. Volgens de CBS Bevolkingsprognose zal het aantal 65-plussers toenemen: waren er in 2012 nog 2,7 miljoen 65-plussers, in 2040 zullen dat er 4,7 miljoen zijn. Tot 2060 blijft het aantal schommelen rond 4,7 miljoen. De komende jaren zal vooral het aandeel 65-79-jarigen op de totale bevolking sterk stijgen. Vanaf 2025 neemt ook de groep 80-plussers sterk toe (de dubbele vergrijzing). In 2040, het hoogtepunt van het aantal 65-plussers, is naar schatting 26 procent van de bevolking 65-plusser, waarvan een derde ouder is dan 80 jaar. Hierdoor zal de vraag naar seniorenhuisvesting aanhouden.¹

Mede als gevolg van het toenemende aantal 65-plussers stijgt ook het aantal senioren met dementie. Uit gegevens van Stichting Alzheimer Nederland blijkt dat het aantal personen met dementie in 2040 is verdubbeld tot meer dan een half miljoen ten opzichte van 2016 en naar verwachting in 2050 zal toenemen tot 620.000 mensen.²

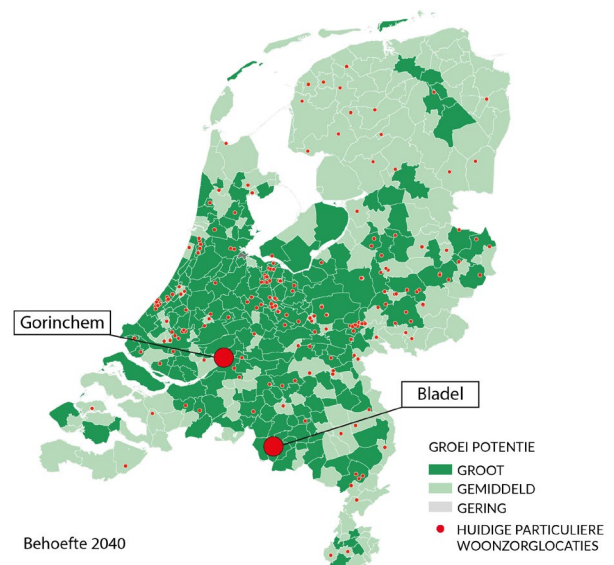
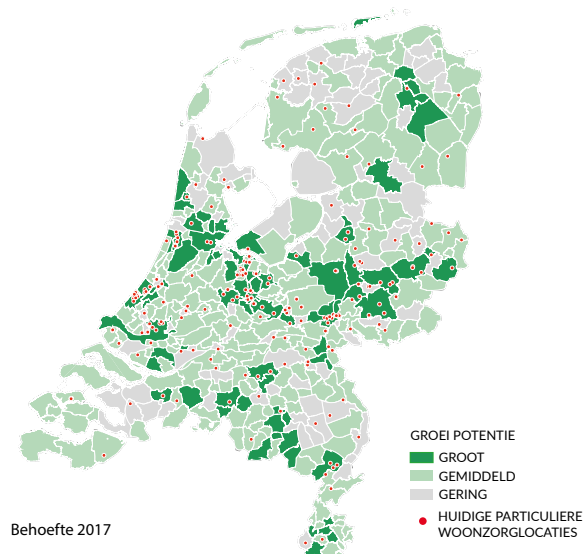
Deze tendens en de sterke groei van het aantal 75-plussers (ook vrijwel een verdubbeling in 2040 naar 2,6 miljoen personen ten opzichte van 2018) gaat gepaard met een veranderende en groeiende zorgvraag (hogere zorgindicaties en meer intensieve verzorging en verpleging) en behoefte aan passende woonvormen.³

Intramurale versus extramurale zorg

Binnen de zorg wordt een onderscheid gemaakt tussen intramurale en extramurale zorg. Intramurale zorg wordt ook wel letterlijk “zorg binnen de muren” genoemd. In de gezondheidszorg is dat bijvoorbeeld een verblijf in een verpleeghuis of ziekenhuis. Zowel de zorg als de huisvestingscomponent wordt bij intramurale zorg via het zorgstelsel gefinancierd.

Extramurale zorg wordt bij mensen “thuis” verleend. Voorbeelden hiervan zijn thuiszorg en intensievere (verpleeghuis)zorg waarbij de huisvesting(scomponent) door de zorgbehoevende zelf

Groeipotentie woonzorg (Cushman& Wakefield)



¹ Zorg voor Beter: www.zorgvoorbeter.nl/veranderingen-langdurige-zorg/cijfers-vergrijzing

² Stichting Alzheimer Nederland, Cijfers en feiten over dementie, 2020. www.alzheimer-nederland.nl/sites/default/files/directupload/factsheet-dementie-per-gemeente.pdf.

³ ABF Research; Verkenning wonen met zorg 2019-2040, december 2019. (www.abfresearch.nl/publicaties/verkenning-wonen-met-zorg-uitkomsten-fortuna-2019/).

wordt betaald. Het verschil met intramurale zorg is derhalve dat de zorgbehoevende bij extramurale zorg zelf zorgdraagt voor zijn huisvesting.

Sinds 2013 is het overheidsbeleid erop gericht om zoveel mogelijk senioren thuis te laten wonen. Vanaf die tijd betaalt de overheid niet meer mee aan de huisvesting van verzorgingshuizen. Veel verzorgingshuizen zijn vanwege dat beleid gesloten.

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

Overheid zet in op ouderenzorg

Kabinet Rutte III heeft voor de periode 2018 - 2021 circa € 2,1 miljard extra middelen voor (ouderen)zorg ter beschikking gesteld. Belangrijk hierbij is de inzet op investeringen in personeel door (woon)zorgexploitanten om toegewijde en vakbekwame zorg te kunnen leveren, die voldoet aan het sinds 2017 geldende Kwaliteitskader Verpleeghuiszorg.⁴

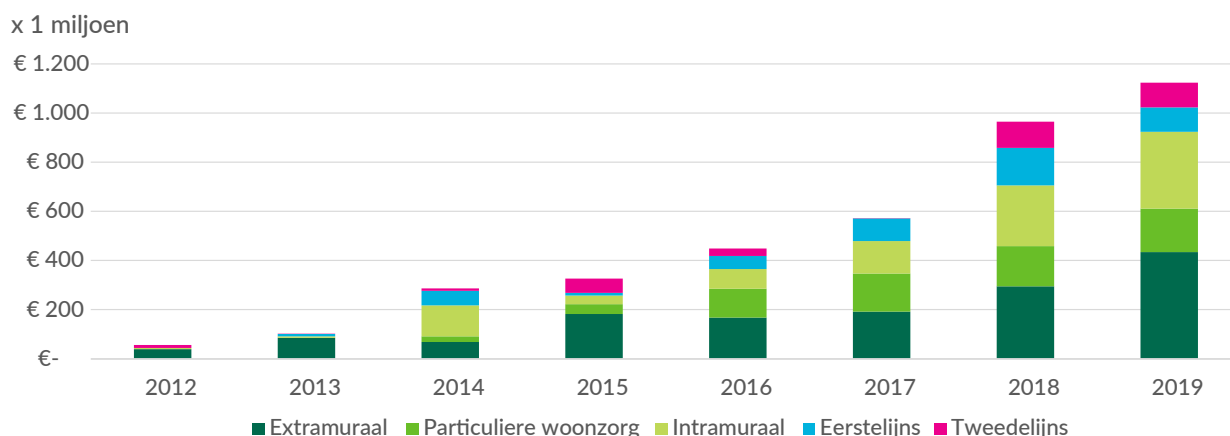
Beleggingsvolume zorgvastgoed

Niet alleen onder bewoners wint de extramurale woonzorg aan populariteit, ook bij (institutionele) beleggers is dit het geval. Het jaar 2019 is voor het zevende jaar op rij een recordjaar voor de zorgvastgoed beleggingsmarkt, voor het eerst is er meer dan één miljard euro geïnvesteerd. Dit komt vooral doordat ontwikkelaars en beleggers zich verder aan het verbreden en specialiseren zijn in de zorgvastgoedmarkt. Het belegd vermogen is in vrijwel alle segmenten toegenomen en het totale aantal transacties lag in 2019 25% hoger dan in 2018.

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

Beleggingsvolume zorgvastgoed door commerciële beleggers

BELEGGINGSVOLUME ZORGVASTGOED DOOR COMMERCIËLE VASTGOEDBELEGERS



Bron: CBRE Research, Zorgvastgoed Special 2020

⁴ Beleidskader contractering Wlz 2018, Zorgverzekeraars Nederland, versie december 2017. www.salland.nl/zorgkantoor/document/beleidskader_wlz_v3_oktober2018.pdf.

OBJECTEN

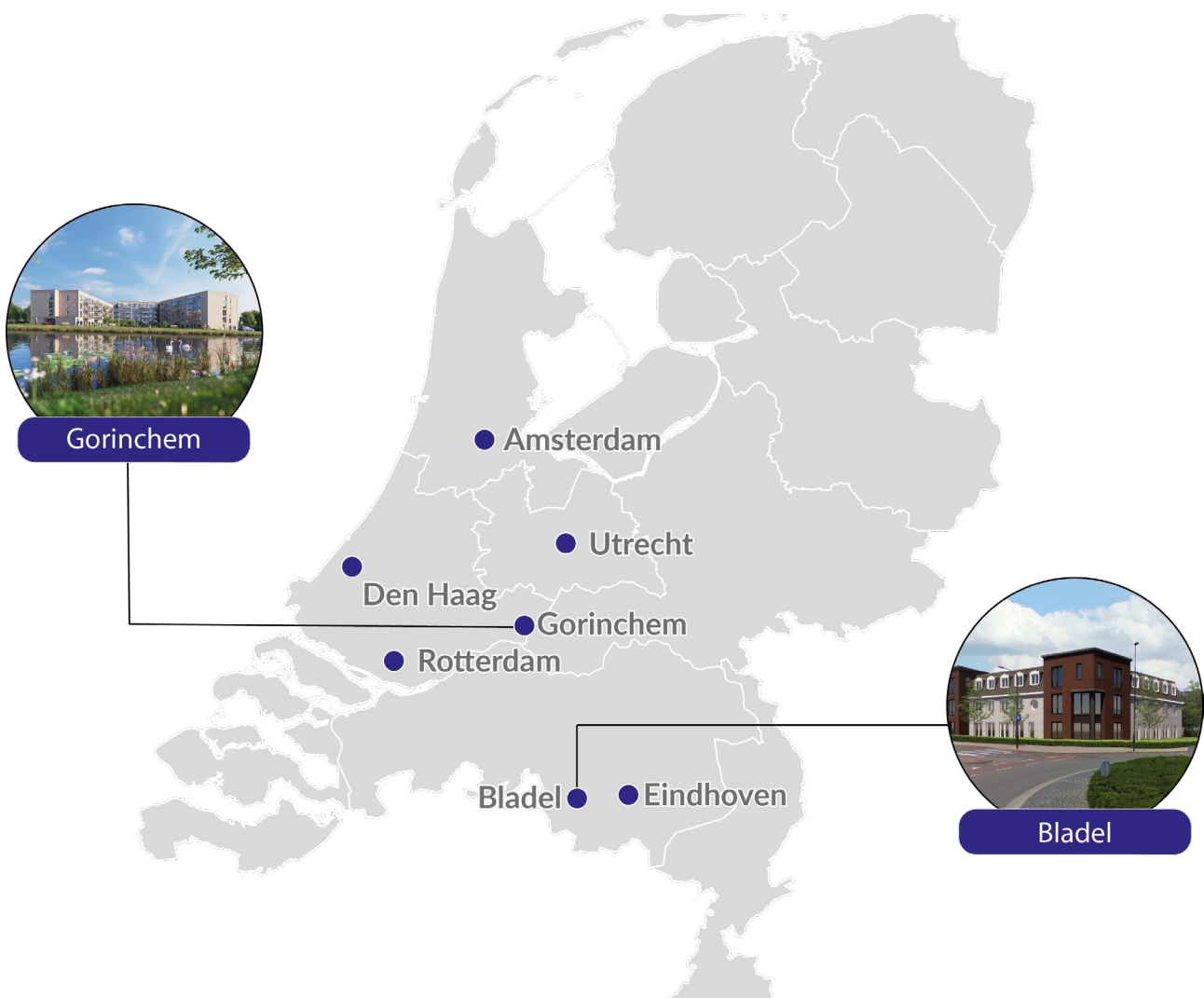
- Twee nieuw te bouwen woon(zorg)locaties in Gorinchem en Bladel
- 109 individueel te verhuren senioren-/zorgappartementen
- Verwachte bruto-jaarhuur bij oplevering € 1.611.336

De portefeuille omvat twee nieuw te bouwen woon(zorg) locaties, Hoog Dalem te Gorinchem en De Bleijenhoek te Bladel (de Objecten). Het betreft in totaal 109 (senioren/zorg) appartementen en 99 parkeerplaatsen.

huurders. Dit betreft 109 huurcontracten met de bewoners van de (senioren/zorg)appartementen die allemaal een looptijd voor onbepaalde tijd hebben met een standaard opzegtermijn van één maand.

De verwachte totale Bruto-huurontvangsten die het Fonds na gereedkomen van beide Objecten zal realiseren, bedragen € 1.611.336 (prijspeil 2022). De beide Objecten kennen uitsluitend huurovereenkomsten met individuele particuliere

Overzichtskaart van de objecten



Hoog Dalem te Gorinchem



Het Object Hoog Dalem is gelegen aan Kruithoorn 10 t/m 178 in Gorinchem in de wijk Hoog Dalem. Het betreft een nieuwbouwproject van 84 zelfstandige seniorenappartementen met inpandige berging en een op de begane grond gelegen parkeergarage met 84 parkeerplaatsen en een fietsenstalling voor 168 fietsen alsmede een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte en terras. De bouw van het Object zal starten in januari 2021 en de oplevering wordt verwacht omstreeks 1 oktober 2022. Het Object zal bestaan uit deels drie en deels vier woonlagen met elk twee- en driekamerappartementen van 77 tot 82 m². Het gehele complex is gasloos en heeft

een EPC-waarde van maximaal 0,4 dat kan worden gezien als energielabel A+++.

De wijk Hoog Dalem is gelegen in het oosten van Gorinchem en wordt omringd door andere welvarende wijken en buurten, zoals Laag Dalem. De wijk zelf is volop in ontwikkeling en voor een groot deel gerealiseerd. Tussen de groene landschappen en wateren is er een groot woningaanbod dat veelal binnen het hogere koopsegment valt. Naast het Object wordt in 2021 ook een eerstelijnszorgcentrum gerealiseerd.

De Bleijenhoek te Bladel



Het Object De Bleijenhoek is gelegen aan de Europalaan/ Bleijenhoek in het centrum van Bladel. Het Object betreft een voormalige kantoorlocatie die in de periode vanaf 1 januari 2021 tot 1 april 2022 volledig zal worden herontwikkeld tot een woonzorglocatie met 25 individueel te verhuren zelfstandige zorgappartementen met inpandige bergingen variërend van circa 48 tot 56 m² en een gemeenschappelijke

ontmoetingsruimte. Rondom het complex ligt een grote gemeenschappelijke buitenruimte die wordt ingericht als terras en tuin voorzien van wandelpaden alsmede een parkeerterrein met 13 gewone parkeerplaatsen, 2 mindervalide plaatsen en een fietsenstalling/berging. Het gehele complex is gasloos en heeft een EPC-waarde van maximaal 0,4 dat kan worden gezien als energielabel A+++.

Afbouwgarantie

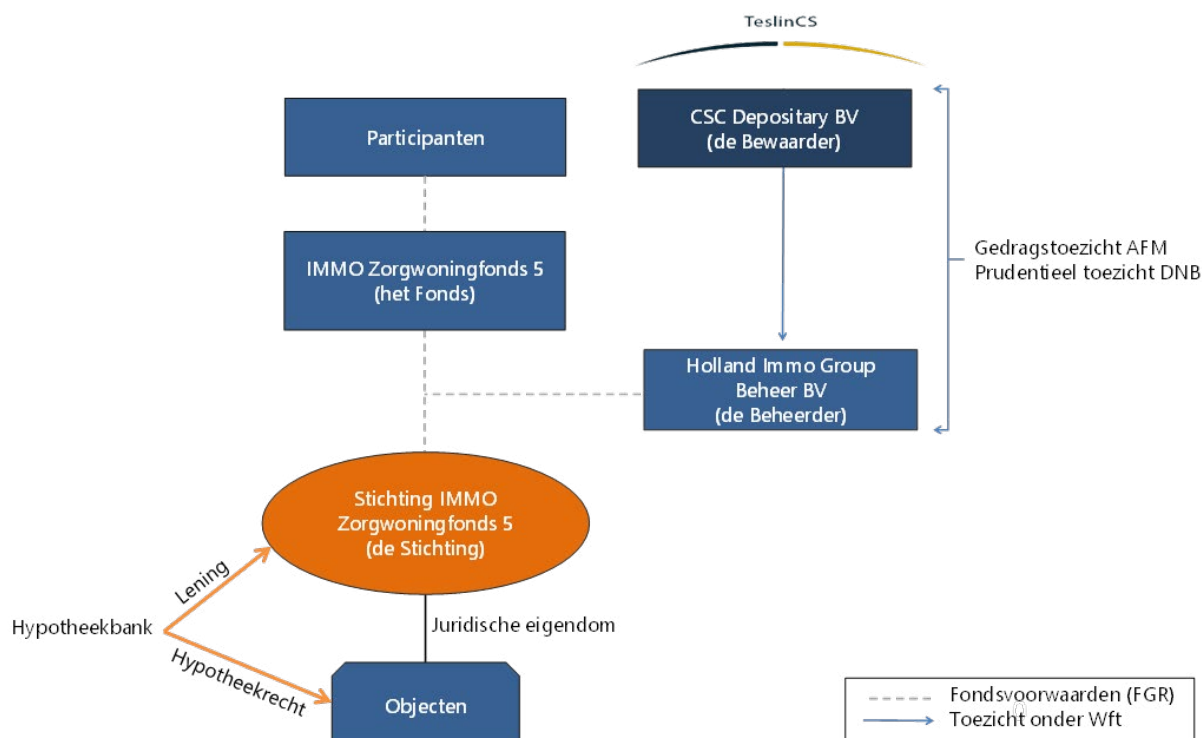
Het Fonds loopt gedurende de periode vanaf start van het Fonds (naar verwachting op 22 december 2020) tot het moment van oplevering van beide Objecten geen ontwikkelrisico aangezien de aanneemsommen van beide Objecten prijsvast zijn. Derhalve vindt er geen verrekening plaats van kostenverhogende omstandigheden, zoals wijzigingen in kosten van materialen, lonen of uurtarieven. Daarnaast is de afbouw gewaarborgd door Woningborg Waarborgregeling Zakelijk van Woningborg NV. Deze organisatie staat onder toezicht van De Nederlandsche Bank (DNB) en de AFM en staat ervoor garant dat in geval van faillissement van de aannemer de afbouw tegen eenzelfde aanneemsom volledig doorgang zal vinden door inschakeling van een andere aannemer. Tenslotte zullen gedurende de bouwwerkzaamheden de aanneemsommen in delen (bouwtermijnen) worden betaald, nadat de betreffende werkzaamheden zijn afgerond.

Voor het geval de Objecten door te late oplevering door de aannemers niet tijdig aan de huurders kan worden opgeleverd, waardoor huurderij zou kunnen ontstaan, is in de aannemingsovereenkomsten overeengekomen dat de aannemers het Fonds zullen compenseren voor huurderij over de periode vanaf de verwachte datum van oplevering (1 oktober 2022 respectievelijk 1 april 2022) tot en met de daadwerkelijke oplevering. Ditzelfde geldt voor de afbouwgarantie onder de Woningborg Waarborgregeling Zakelijk van Woningborg NV, die huurderij bij overschrijding van de opleveringsdatum dekt tot een maximum van 90 dagen.

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 Zorgwoningfonds 5 (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 zal op of rond 22 december 2020 voor onbepaalde tijd worden aangegaan. De uitgifte van de Participaties vindt plaats bij het aangaan van het Fonds. Het Fonds zal 3.872 Participaties uitgeven van € 5.000 elk (exclusief Emissiekosten), de Participaties luiden op naam.

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 5) 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 kunnen de Participanten niet aansprakelijk gehouden worden 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:	€ 37.655.000
▪ Hypothecaire lening:	€ 18.295.000 (circa 48,6% van de fondsinvesteringen)
▪ Rentevastperiode hypothecaire lening:	7 jaar en 9 maanden
▪ Jaarlijkse aflossing hypothecaire lening:	aflossingsvrij
▪ Eigen vermogen (inleg Participanten):	€ 19.360.000
▪ Participaties vormen inkomsten uit sparen en beleggen:	Box 3 (natuurlijke personen)

De fondsinvestering bedraagt € 37.655.000 en bestaat uit de totale koop- en aanneemsom van de vastgoedportefeuille van € 33.370.212, vermeerderd met een extra financiering van € 475.000, financieringskosten van € 622.030, bijkomende kosten van € 2.858.716 en de aan te houden liquiditeitsreserve van € 329.042. De fondsinvestering wordt gefinancierd door de inleg van de Participanten van € 19.360.000, verdeeld over 3.872 Participaties van € 5.000, en de hypothecaire lening van € 18.295.000.

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 Direct Rendement:	5,1% per jaar
Verwacht gemiddeld Totaalrendement:	6,0% per jaar
Uitkering:	per kwartaal

Het verwachte Direct Rendement over het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds bedraagt 5,1% per jaar. Het Fonds zal ernaar streven het Direct Rendement per kwartaal aan de Participanten uit te keren, telkens binnen vier weken na afloop van het kalenderkwartaal. Het verwachte Totaalrendement uit exploitatie en verkoop bedraagt 6,0% op jaarbasis.

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 Indirect Rendement (uit verkoop) over de verwachte maximale beleggingsperiode (10 jaar) komt uit op gemiddeld 0,9% per jaar. Hierbij wordt de verkoopopbrengst gesteld op de verwachte bruto-jaarhuur per einde van de verwachte maximale beleggingsperiode vermenigvuldigd met de Kapitalisatiefactor zoals deze blijkt uit het taxatierapport van CBRE bij aankoop. Hieruit volgt een Indirect Rendement van 9%, oftewel 0,9% enkelvoudig rendement per jaar. Als dan bedraagt het Totaalrendement over het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds naar verwachting 6,0% gemiddeld per jaar.

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

Rendementsprognose 2021-2030											(bedragen in €)
kengetallen		gemiddelde Exploitatie- en Fondskosten als % gemiddelde Bruto-huurontvangsten									16,0%
totale koopprijs v.o.n.	33.845.212	rentetarief jaar 1 t/m jaar 7 en 9 maanden, resp. vanaf jaar 7 en 9 maanden t/m jaar 10									2,02% 3,0%
totale fondsinvestering	37.655.000	aflossing jaar 1 t/m 10									0,0%
hypothecaire lening	18.295.000	rentetarief liquiditeitsreserve									0,0%
inleg Participanten	19.360.000	huurindexering									2,0%
		inflatie									2,0%
		gem. enkelv.	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 2030
ontvangsten											
Bruto-huurontvangsten		1.066.233	1.306.857	1.627.450	1.659.999	1.693.199	1.727.063	1.761.604	1.796.836	1.832.773	1.869.428
mutatieleegstand en debiteurenrisico		0	-6.589	-12.624	-17.758	-18.113	-18.476	-18.845	-19.222	-19.606	-19.999
renteontvangsten liquiditeitsreserve		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
totaal		1.066.233	1.300.268	1.614.826	1.642.241	1.675.086	1.708.587	1.742.759	1.777.614	1.813.166	1.849.430
uitgaven											
uitgaven aan Rentekosten (hypothecaire lening)*		37.517	258.275	369.127	369.127	369.127	369.127	369.127	414.058	548.850	548.850
uitgaven aan Exploitatie- en Fondskosten**		126.092	182.345	269.157	274.540	282.650	285.631	291.344	299.950	303.114	305.561
totaal		163.609	440.620	638.284	643.667	651.777	654.758	660.471	714.008	851.964	854.411
Exploitatieresultaat		902.624	859.647	976.542	998.574	1.023.308	1.053.829	1.082.288	1.063.606	961.202	995.019
Exploitatierendement	5,1%	4,7%	4,4%	5,0%	5,2%	5,3%	5,4%	5,6%	5,5%	5,0%	5,1%
aflossing hypothecaire lening		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
aflossing als %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
voor uitkering beschikbaar		991.664	991.664	991.664	991.664	991.664	991.664	991.664	991.664	991.664	991.664
Direct Rendement	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%
liquiditeitsreserve		240.002	107.985	92.864	99.774	131.418	193.583	284.207	356.149	325.688	329.042

Alle bedragen luiden in €.

* Tot en met 30 juni 2022 bedraagt de rekenrente slechts 1,31%. Vanaf 1 oktober 2028, 3% rekenrente op de hypothecaire lening.

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

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

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

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.

Verlies van vermogen bij niet-gespreid beleggen

De belegger kan door spreiding van zijn beleggingen voor de eigen persoonlijke financiële situatie de verhouding tussen risico en verwacht rendement terugdringen. Als het volledige vermogen wordt belegd in één belegging en die 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 (zorg)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.

Marktrisico

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. Een daling van de waarde van de Objecten kan leiden tot een lager rendement en zelfs leiden tot een negatief rendement. Bij een negatief rendement gaat de inleg van de Participanten geheel of gedeeltelijk verloren.

Kredietrisico

Het Fonds heeft de hypothecaire rente vastgelegd op 1,31% per jaar tot en met 30 juni 2022 en 2,02% per jaar vanaf 1 juli 2022 tot en met 30 september 2028. Over de rentecondities na afloop van de hypothecaire lening (na zeven jaar en negen maanden) kan op dit moment geen concrete uitspraak worden gedaan; de rente kan over zeven jaar en negen maanden hoger zijn dan die waarvan rendementsprognoses uitgaan. Als na die zeven jaar en negen maanden 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.

Exploitatierisico

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 109 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. De huidige COVID-19 pandemie vergroot de kans op dit risico.

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 nieuw worden opgeleverd, 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 48,6% hypothecair 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).

Beperkte handelbaarheid Participaties

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

Langere looptijd van het Fonds dan verwacht of gewenst

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

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

DE INITIATIEFNEMER

IMMO Zorgwoningfonds 5 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 assurantien 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, financieel directeur, 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 ZORGWONINGFONDS 5

▪ Eigen vermogen:	€ 19.360.000
▪ Aantal Participaties:	3.872 van € 5.000 per stuk
▪ Deelname vanaf:	€ 10.000 (excl. 3% Emissiekosten)

Deelname in IMMO Zorgwoningfonds 5 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 22 december 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. Na deze periode van twee weken vindt de toewijzing van Participaties door de Beheerder plaats op volgorde van binnenkomst van de inschrijfformulieren.

De goedkeuring van het Prospectus door de AFM mag niet

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

Het Prospectus en het essentiële-informatiedocument zijn op te vragen bij Holland Immo Group of te downloaden op de website van Holland Immo Group (www.hollandimmogroup.nl/izwf5).

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 Zorgwoningfonds 5

Beheerder

Holland Immo Group Beheer BV

Stichting

Stichting IMMO Zorgwoningfonds 5

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

