

Reclame



7,8%*
Geprognosticeerd
TOTAAL
RENDEMENT
per jaar

BROCHURE

IMMO
HUURWONINGFONDS 5

IMMO
HOLLAND IMMO GROUP



INLEIDING

▪ Verwacht gemiddeld Totaalrendement:	7,8%* op jaarbasis
▪ Verwacht gemiddeld Direct Rendement:	5,1%* op jaarbasis
▪ Uitkering:	per kwartaal
▪ Verwachte looptijd fonds:	7-10 jaar
▪ Totale fondsinvestering:	€ 36.295.000
▪ Hypothecaire lening tijdens bouwperiode:	€ 17.000.000 (circa 47% van de fondsinvestering)
▪ Hypothecaire lening tijdens beleggingsperiode:	€ 19.640.000 (circa 54% van de fondsinvestering)
▪ Rentevastperiode hypothecaire leningen:	10 jaar
▪ Aflossing hypothecaire leningen:	aflossingsvrij
▪ Eigen vermogen (inleg Participanten):	€ 16.655.000
▪ Deelname vanaf:	€ 10.000 (exclusief 3% Emissiekosten)

IMMO Huurwoningfonds 5 belegt in twee nieuw te bouwen appartementencomplexen, Volt in Dordrecht en De Merchant in Tilburg met in totaal 125 appartementen met 79 bijbehorende parkeerplaatsen en een commerciële ruimte.

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, de Stichtingen in hun hoedanigheid als juridisch eigenaars van de Objecten Volt respectievelijk De Merchant 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 brochure 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/ihwf5/prospectus.



* 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 WONINGMARKT IN NEDERLAND

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

Er heerst grote krapte binnen vrijwel de gehele landelijke woningmarkt. Voor 2020 wordt het tekort op 331.000 woningen geraamd, dat is 4,2% ten opzichte van de totale voorraad. Als gevolg van de combinatie van de 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% van de woningvoorraad). In de periode 2020 tot en met 2034 neemt het totaal aantal huishoudens naar verwachting met 924.000 toe, dit betreft een groei van 11,5%. Vooral het aantal alleenstaande huishoudens neemt met 750.000 (24%) sterk toe.

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 kent de Randstad met 8% een sterke bevolkingsgroei. De toename komt voor circa 20% tot stand via natuurlijke aanwas en 80% als het gevolg van een positief buitenlands migratiesaldo.

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. Huishoudens worden nog steeds gemiddeld genomen kleiner. Het aantal huishoudens is in de afgelopen tien jaar met 9% toegenomen. Een gemiddeld huishouden telde in 2020 2,14 personen.

In de periode 2020 tot en met 2034 neemt het totaal aantal huishoudens naar verwachting met 924.000 toe, een groei met 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 stijgende lijn in de woningbouwproductie van de afgelopen jaren tot en met 2019 zet de komende jaren naar verwachting niet door. 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 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.

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% van de woningvoorraad).

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

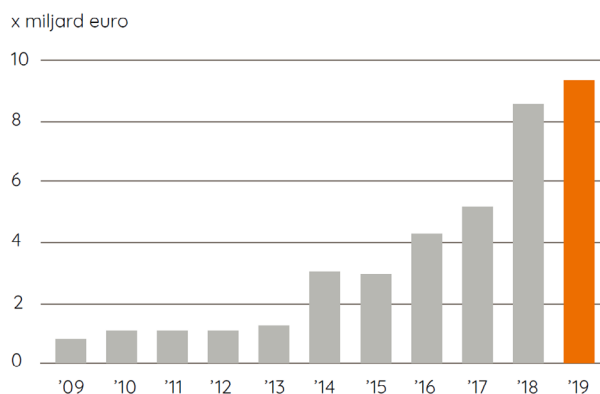
Door de grote krapte die is ontstaan binnen vrijwel de gehele landelijke woningmarkt, is de markt gespannen tot zeer gespannen. De ontstane krapte op de woningmarkt loopt naar verwachting de aankomende jaren aanmerkelijk op. In 2019 bestond de landelijke woningvoorraad uit ruim 7,8 miljoen woningen, waarvan circa 3,3 miljoen (43%) bestaat uit huurwoningen. Van het totale aantal huurwoningen valt het grootste gedeelte in het gereguleerde segment. De afgelopen jaren is het corporatiebezit, mede als gevolg van overheidsingrijpen, van 30,7% (2012) van de totale woningvoorraad afgenomen tot circa 29,4%. Het aandeel corporatiewoningen is gedaald ten gunste van de vrije sector woningen².

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 Value 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 zal instorten.

Woningbeleggingsvolume 2009 - 2019 in Nederland in miljard euro



Bron: Capital Value, 2020

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.

Bevolkingsontwikkeling en ontwikkeling van de woningvoorraad in Dordrecht

Dordrecht heeft volgens de voorlopige cijfers van het CBS in augustus 2020 ruim 119.000 inwoners³. Het aantal inwoners zal volgens de regionale prognose van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) gestaag toenemen tot 125.000 in 2030⁴. Dit betekent een gemiddelde bevolkingsgroei van 600 inwoners per jaar. De beginstand van de woningvoorraad in Dordrecht in het eerste kwartaal van 2020 bedroeg volgens voorlopige cijfers van het CBS 55.279 woningen en de eindstand van de woningvoorraad in het derde kwartaal van 2020 bedroeg 55.595⁵. Dit houdt in dat er sinds begin dit jaar 316 woningen zijn toegevoegd aan de woningvoorraad.

² CBS (Statline): Voorraad woningen, eigendom type verhuurder, bewoning, regio (<https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/82900NED/table?ts=1604504811476&fromstatweb=true>).

³ CBS: bevolkingsontwikkeling; regio per maand (opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/37230ned/table).

⁴ PBL: kerncijfers bevolking en huishoudens (themasites.pbl.nl/o/regionale-bevolkingsprognose/assets/files/2019/OpenData_PBL_CBS_RegionalePrognose_2019_Kerncijfers.ods).

⁵ CBS: Voorraad woningen en niet-woningen; mutaties, gebruiksfunctie, regio (opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/81955NED/table?fromstatweb).

Bevolkingsontwikkeling en ontwikkeling van de woningvoorraad in Tilburg

Tilburg heeft volgens de voorlopige cijfers van het CBS in augustus 2020 ruim 219.000 inwoners⁶. Het aantal inwoners zal volgens de regionale prognose van het PBL gestaag toenemen tot ruim 230.000 in 2030 en ook in de daaropvolgende jaren blijven toenemen tot 248.000 in 2050⁷. Dit betekent een gemiddelde bevolkingsgroei van 966 inwoners per jaar. De gemeente Tilburg heeft in de Woonagenda 2020 - 2025

de doelstelling uitgesproken om jaarlijks ten minste 950 woningen aan de voorraad toe te voegen⁸. De beginstand van de woningvoorraad in Tilburg in het eerste kwartaal van 2020 bedroeg volgens voorlopige cijfers van het CBS 100.418 woningen en de eindstand van de woningvoorraad in het derde kwartaal van 2020 bedroeg 101.548⁹. Dit houdt in dat er sinds begin dit jaar 1.130 woningen zijn toegevoegd aan de woningvoorraad.



⁶ CBS: bevolkingsontwikkeling; regio per maand (opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/37230ned/table).

⁷ PBL: kerncijfers bevolking en huishoudens (themasites.pbl.nl/o/regionale-bevolkingsprognose/assets/files/2019/OpenData_PBL_CBS_RegionalePrognose_2019_Kerncijfers.ods).

⁸ Gemeente Tilburg: Woonagenda 2020 - 2025 (bis.tilburg.nl/upload/notas/2020/%20Woonagenda%202020-2025.pdf#search=woonagenda).

⁹ CBS: Voorraad woningen en niet-woningen; mutaties, gebruiksfunctie, regio (opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/81955NED/table?fromstatweb).

OBJECTEN

- Twee nieuwe appartementencomplexen in Dordrecht en Tilburg
- 125 appartementen, 79 parkeerplaatsen en een commerciële ruimte
- Verwachte bruto-jaarhuur bij oplevering € 1.539.084

De portefeuille omvat twee nieuw te bouwen appartementencomplexen, Volt te Dordrecht en De Merchant te Tilburg (de Objecten). Het betreft in totaal 125 appartementen met 79 parkeerplaatsen en een commerciële ruimte.

De totale koopprijs (vrij op naam) bedraagt € 30.777.396 en ligt daarmee ruim onder de door CBRE getaxeerde waarde (vrij op naam) ad € 35.744.094 met de peildata 6 augustus 2020 voor het Object Volt, respectievelijk 31 december 2020 voor het Object De Merchant.

De Objecten zijn op de Emissiedatum nog in aanbouw en nog niet verhuurd. Voor de periode vanaf aanvang van het Fonds tot aan de oplevering ontvangt het Fonds van de verkopers een vergoeding voor huurdering van in totaal € 791.500, welke in de prognose is opgenomen als Bruto-huurontvangsten.

De verwachte totale Bruto-huurontvangsten die het Fonds na gereedkomen van beide Objecten zal realiseren, bedragen € 1.539.084 (prijspeil 2022). De beide Objecten kennen uitsluitend huurovereenkomsten met individuele particuliere huurders voor de appartementen. Dit betreft 125 huurcontracten met de bewoners van de appartementen die allemaal een looptijd voor onbepaalde tijd hebben met een standaard opzegtermijn van één maand na de initiële looptijd van een jaar alsmede een huurcontract voor de commerciële ruimte met een verwachte initiële looptijd van vijf tot tien jaar.

Overzichtsk kaart van de objecten



Volt te Dordrecht



Het Object Volt is gelegen aan de Lijnbaan/Nieuwendijk in de wijk Stadswerven-Zuid in Dordrecht. Stadswerven-Zuid ligt op loopafstand van het historische centrum van Dordrecht en grenst direct aan de waterweg het Wantij waarover de appartementen een prachtig uitzicht hebben. Het Object betreft het voormalig gemeentelijk regiokantoor, dat in de periode van 1 oktober 2020 tot en met 15 februari 2022 zal worden herontwikkeld tot 58 appartementen, een commerciële ruimte, een basisschool, kinderdagverblijf en 60 parkeerplaatsen. Hierbij zal van het bestaande gebouw de bovenste verdieping over de volledige oppervlakte worden uitgebouwd. De basisschool en de kinderopvang, gelegen op de begane grond en een gedeelte van de eerste verdieping, alsmede zes van de 60 parkeerplaatsen maken geen deel uit van het door het Fonds verworven Object.

De 58 appartementen hebben een gemiddelde oppervlakte van 76 m² en zijn bedoeld voor de doelgroepen 'young professionals' en tweepersoonshuishoudens.

Alle appartementen beschikken over verdiepingshoge ramen. Het bovenste gedeelte van deze ramen kan volledig worden geopend. Daarnaast beschikken 32 appartementen over een balkon en zeven appartementen op de bovenste verdieping over een eigen dakterras. De appartementen zijn gasloos en hebben een EPC-waarde van maximaal 0,4 dat kan worden gezien als energielabel A+++.

Alle bruto-huurprijzen voor de appartementen van Volt komen per datum ingebruikname boven de liberalisatiegrens uit (huurprijs per maand tot maximaal € 752,33; prijspeil 2021). De gemiddelde huurprijs per appartement per maand zal op de verwachte opleverdatum naar verwachting uitkomen op € 1.036 (prijspeil 2022). Dit betreft een huurniveau van gemiddeld € 13,75 per m². Voor de bewoners van de appartementen zijn 50 van de 54 parkeerplaatsen beschikbaar. De huurprijs voor een parkeerplaats bedraagt € 66,30 per maand (prijspeil 2022).

De commerciële ruimte met een oppervlak van van 369 m² heeft een maatschappelijke-, detailhandel-, dienstverlening-, horeca-, atelier- en kantoorbestemming. De bruto-jaarhuur voor de commerciële ruimte is gebaseerd op een huurprijs van € 102 per m² en bedraagt € 37.638 (prijspeil 2022). Voor deze ruimte zijn vier parkeerplaatsen beschikbaar en inbegrepen in de huurprijs.

De Merchant te Tilburg



Het Object is gelegen aan de Koopvaardijstraat in de wijk Hoogvenne te Tilburg. De Koopvaardijstraat is centraal gelegen in Tilburg en is de verbinding tussen de binnenstad en de Piushaven. De Piushaven was het oude handelsepicentrum van Tilburg dat zich de laatste jaren heeft ontwikkeld tot een gebied met een woon-, werk- en recreatiefunctie. Door de ontwikkeling van luxe appartementencomplexen, winkels en horecagelegenheden, is het gebied de laatste jaren alsmat aantrekkelijker geworden.

Het nieuwbouwproject De Merchant omvat een appartementencomplex - bestaande uit drie op zichzelf staande gebouwen met elk een eigen entree - en de renovatie/herontwikkeling van een naastgelegen stadsvilla. De drie gebouwen zullen door de bergingen met elkaar verbonden zijn. De stadsvilla zal worden herontwikkeld tot drie appartementen. De drie gebouwen van het appartementencomplex zullen respectievelijk 11, 26 en 27 appartementen met eigen balkon of tuin en 25 parkeerplaatsen omvatten, waarvan vier parkeerplaatsen zijn bestemd voor deelauto's, die onder meer door de bewoners van De Merchant kunnen worden gereserveerd. Daarnaast bestaat de mogelijkheid voor de bewoners om een parkeervergunning aan te vragen bij de gemeente Tilburg. De 64 appartementen in de nieuwbouw zijn gasloos en hebben een EPC-waarde van maximaal 0,4 dat kan worden gezien als energielabel A +++.

Het totale aantal appartementen van De Merchant bedraagt 67. Deze hebben een gemiddelde oppervlakte van 52 m² en zijn bedoeld voor de doelgroep 'young professionals' en de doelgroep een- en tweepersoonshuishoudens. Hiervan zullen 14 appartementen gedurende de eerste tien jaar na oplevering worden verhuurd voor een huurprijs tegen of onder de lage aftoppingsgrens voor huurtoeslagdoeleinden (deze ligt voor huurwoningen voor tweepersoonshuishoudens conform de Woningwet op een maximale bruto-maandhuur van € 633,25 (prijsspeil 2021)). Deze appartementen vallen derhalve gedurende de eerste tien jaar in de gereguleerde huurwoningsector (tot bruto-maandhuren van maximaal € 752,33; prijspeil 2021) en komen bij ingebruikname gemiddeld uit op bruto-maandhuur van € 644 (prijsspeil 2022). Dit betreft een huurniveau van € 13,31 per m² (prijsspeil 2022). De overige 53 appartementen vallen in de vrije huurwoningsector en komen bij ingebruikname gemiddeld uit op een bruto-maandhuur van € 974 (prijsspeil 2022). Dit betreft een huurniveau van € 18,51 per m² (prijsspeil 2022). De huurprijs voor een parkeerplaats bedraagt € 52 per maand (prijsspeil 2022).

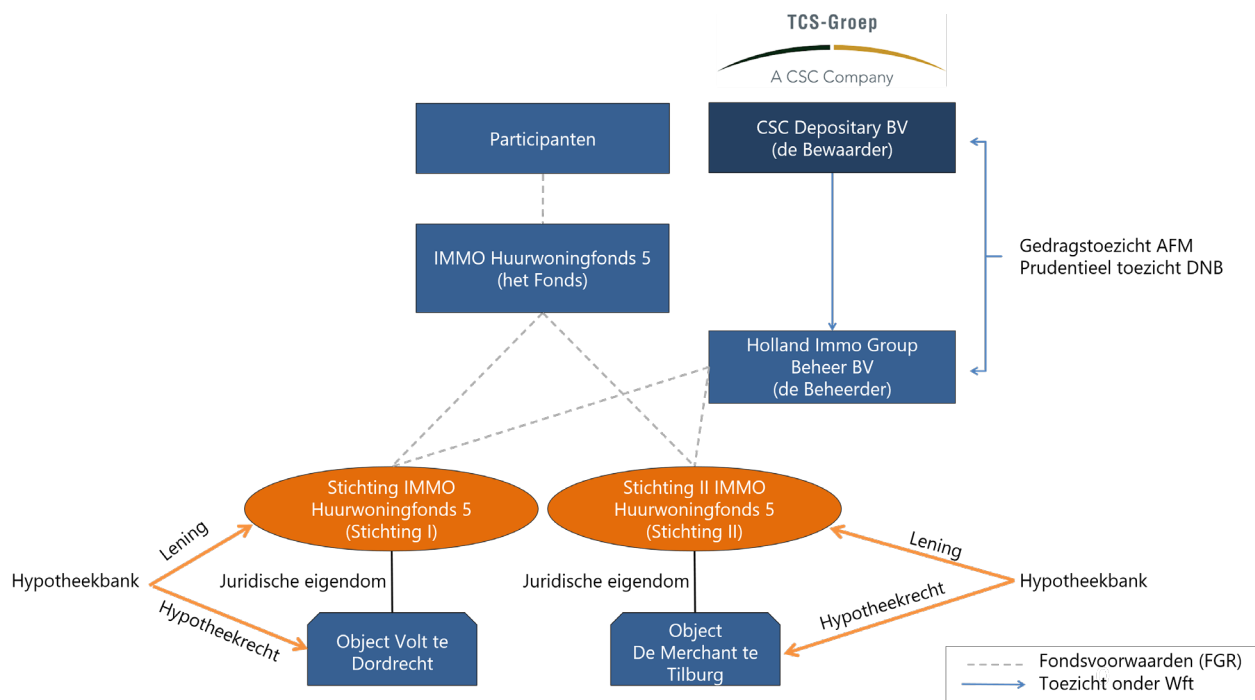
Afbouwgarantie

Het Fonds loopt gedurende de periode vanaf start van het Fonds 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. Voor het geval de Objecten door te late oplevering door de aannemers niet tijdig aan de huurders kunnen worden opgeleverd, is in de 'turnkey' koop/aanneemovereenkomsten overeengekomen dat de aannemer het Fonds zal compenseren voor huurdering tot en met de daadwerkelijke oplevering. Deze huurcompensatie komt ten minste overeen met de theoretische Bruto-huurontvangsten per niet-tijdig opgeleverd appartement.

Daarnaast is de afbouw gewaarborgd door Woningborg Waarborgregeling Zakelijk van Woningborg NV. Deze organisatie staat ervoor garant dat in geval van faillissement van de aannemer de afbouw en eventuele herstelwerkzaamheden na oplevering volledig doorgang zullen vinden door inschakeling van een andere aannemer. Daarnaast is de huurdering bij vertraging als gevolg van faillissement van de aannemer gedekt voor maximaal 90 dagen. Tenslotte zullen gedurende de bouwwerkzaamheden de aanneemsommen in delen (bouwtermijnen) worden betaald, nadat de betreffende werkzaamheden zijn afgerond.

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 en is een contractuele regeling tussen Holland Immo Group Beheer BV in haar hoedanigheid als Beheerder, de Stichtingen in hun hoedanigheid van juridisch eigenaars van de Objecten Volt respectievelijk De Merchant 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 15 december 2020 voor onbepaalde tijd aangegaan. Er zijn op 15 december 2020 twee Participaties uitgegeven aan een belegger, de Initiatiefnemer. Op 15 december 2020 is het Object Volt te Dordrecht en op 31 december het Object De Merchant te Tilburg aangekocht en verworven. Op de Emissiedatum, naar verwachting 31 maart 2021, zullen de twee uitstaande Participaties door het Fonds worden ingekocht en zal het Fonds de met het Prospectus aangeboden 3.331 Participaties uitgeven voor € 5.000 elk (exclusief Emissiekosten). De Participaties luiden op naam. Er worden geen participatiebewijzen uitgegeven. 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 Stichtingen (Stichting IMMO Huurwoningfonds 5 en Stichting II IMMO Huurwoningfonds 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 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.

INVESTERINGSSTRUCTUUR

▪ Totale fondsinvestering:	€ 36.295.000
▪ Hypothecaire lening bouwperiode:	€ 17.000.000 (circa 47% van de fondsinvesteringen)
▪ Hypothecaire lening beleggingsperiode:	€ 19.640.000 (circa 54% van de fondsinvesteringen)
▪ Rentevastperiode hypothecaire leningen:	10 jaar
▪ Aflossing hypothecaire leningen:	aflossingsvrij
▪ Eigen vermogen (inleg Participanten):	€ 16.655.000

In het kader van de onderhavige emissie bedraagt het door de Participanten bijeen te brengen kapitaal (de inleg van de Participanten) € 16.655.000 (exclusief Emissiekosten). Naast het door de Participanten bijeengebrachte eigen vermogen worden de Objecten gedurende de bouwperiode gefinancierd met een hypothecaire lening welke wordt verstrekt door twee family offices tegen een vaste rente van 6,0% op jaarbasis. Na oplevering van de Objecten zal deze worden geherfinancierd door Berlin Hyp met een gemiddelde hypotheekrente op jaarbasis van 1,49% die vaststaat tot het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds.

De totale fondsinvestering bedraagt € 36.295.000 en wordt gefinancierd door de inleg van de Participanten van € 16.655.000, verdeeld over 3.331 Participaties van € 5.000, en de hypothecaire leningen van (maximaal) € 19.640.000.

Een uitgebreide beschrijving van de investeringsstructuur vindt u in hoofdstuk 8 van het Prospectus.

fondsinvestering		
koop prijs v.o.n.		30.777.396
financieringskosten:		
- financieringskosten	1.155.692	
- notaris hypothecaire lening	73.500	
totale financieringskosten		1.229.192
bijkomende kosten:		
- bouwbegeleiding	177.500	
- eigenaarslasten tot aan Emissiedatum	7.575	
- taxatiekosten en due diligence onderzoek	101.565	
- structureringvergoeding	1.308.039	
- marketingkosten	279.797	
- selectie- en acquisitiekosten	461.661	
- eerste verhuurkosten	110.069	
- oprichtingskosten	10.000	
- niet-aftrekbare BTW	530.510	
totale bijkomende kosten		2.986.717
liquiditeitsreserve		1.301.695
totale fondsinvestering		36.295.000
hypothecaire lening		19.640.000
inleg Participanten		16.655.000
totale funding		36.295.000

Alle bedragen luiden in €.

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

RENDEMENTSPROGNOSE

- Verwacht gemiddeld Totaalrendement: 7,8% per jaar
- Verwacht gemiddeld Direct Rendement: 5,1% 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 7,8% 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 2,7% per jaar. Hierbij wordt de verkoopopbrengst gesteld op de verwachte bruto-jaarhuur per einde van de verwachte maximale beleggingsperiode vermenigvuldigd met de Kapitalisatiefactor zoals afgeleid van de taxatiewaarde k.k. bij aankoop. Hieruit volgt een Indirect Rendement van 27%, oftewel 2,7% enkelvoudig rendement per jaar. Alsdan bedraagt het Totaalrendement over het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds naar verwachting 7,8% gemiddeld per jaar.

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

Rendementsprognose 2021-2031												(bedragen in €)	
kengetallen		gemiddelde Exploitatie- en Fondskosten als % gemiddelde Bruto-huurlonvangsten										20,5%	
koopprijs v.o.n.	30.777.396	rentetarief bouwperiode, resp. gewogen gemiddeld rentetarief beleggingsperiode t/m jaar 10										6,0%	1,49%
totale fondsinvestering	36.295.000	aflossing jaar 1 t/m 10										0,0%	
hypothecaire lening	19.640.000	rentetarief liquiditeitsreserve										-0,5%	
inleg Participanten	16.655.000	huurindexering										2,07%	
		inflatie										2,0%	
ontvangsten	gem. enkelv.	2021 9 mnd	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 3 mnd	
Bruto-huurlonvangsten*		547.000	1.143.428	1.555.204	1.587.406	1.620.285	1.653.856	1.688.133	1.723.132	1.758.868	1.795.356	453.393	
mutatieleegstand en debiteurenrisico		-	-7.557	-26.679	-38.711	-39.513	-40.333	-41.170	-42.024	-42.896	-43.787	-11.059	
renteontvangsten liquiditeitsreserve		-3.336	-707	-	-	-264	-818	-1.493	-2.282	-3.227	-4.299	-1.256	
totaal		543.664	1.135.164	1.528.525	1.548.695	1.580.508	1.612.705	1.645.471	1.678.826	1.712.744	1.747.271	441.078	
uitgaven													
uitgaven aan Rentekosten (hypothecaire lening)		440.659	629.692	293.394	293.394	293.394	293.394	293.394	293.394	293.394	293.394	73.349	
uitgaven aan Exploitatie- en Fondskosten**		87.819	211.177	311.496	335.958	337.308	341.411	356.607	358.043	362.399	378.529	108.528	
totaal		528.479	840.869	604.890	629.352	630.702	634.805	650.002	651.437	655.793	671.923	181.877	
Exploitatieresultaat		15.185	294.295	923.635	919.343	949.806	977.900	995.469	1.027.389	1.056.951	1.075.348	259.201	
Exploitatierendement	5,1%	0,1%	1,8%	5,5%	5,5%	5,7%	5,9%	6,0%	6,2%	6,3%	6,5%	6,2%	
aflossing hypothecaire lening		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
aflossing als %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
onttrekking/toevoeging liquiditeitsreserve		621.904	555.157	-74.183	-69.891	-100.353	-128.448	-146.017	-177.936	-207.499	-225.895	-46.838	
voor uitkering beschikbaar		637.089	849.452	849.452	849.452	849.452	849.452	849.452	849.452	849.452	849.452	212.363	
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		679.792	124.635	198.817	268.708	369.062	497.510	643.527	821.464	1.028.962	1.254.858	1.301.695	

Alle bedragen luiden in €.

* Tijdens de bouwperiode bestaan de Bruto-huurlonvangsten uit de van de verkopers ontvangen huurcompensatie.

** Inclusief niet-afrekbare 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.

FISCALE ASPECTEN

- Participaties vormen inkomsten uit sparen en beleggen (Box 3)
- Deelname is voor ondernemers aan te wenden voor herinvesteringsreserve

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 van de vennootschapsbelasting bedraagt 25% en het lage tarief (over de eerste € 245.000) bedraagt 15% (2021).

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.



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

Het Fonds belegt in slechts één type vastgoed: woonvastgoed. Aangezien het Fonds uitsluitend belegt in woonvastgoed met weliswaar verschillende huurders, is er sprake van geringe spreiding in het type van vastgoed 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 belegger kan door spreiding van zijn beleggingen het risico voor de eigen persoonlijke financiële situatie terugdringen. Het is dan ook af te raden een substantieel gedeelte van het vermogen in het Fonds te beleggen. Beleggen in het Fonds kan passend zijn als het een onderdeel vormt van een gespreid belegde portefeuille.

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

De Objecten worden gefinancierd met de inleg van de Participanten en hypothecaire leningen. De hypothecaire leningen voor de bouw- en de beleggingsperiode hebben een totale looptijd van tien jaar. Het risico bestaat dat na tien jaar de Objecten nog niet zijn verkocht en geen nieuwe hypothecaire lening kan worden afgesloten of dat het Fonds niet voldoet aan de voorwaarden van de hypothecaire lening. Als geen nieuwe hypothecaire lening kan worden afgesloten dan wel het Fonds niet aan de leningvoorwaarden voldoet, zoals tijdige betaling van rente, het tijdig verstrekken van (financiële) informatie aan de kredietverstrekker of niet voldoen aan een ratio waaronder de vacancy ratio (de maximaal toegestane hoeveelheid leegstand in de Objecten), de loan to value (LTV, de verhouding tussen de hoofdsom van de betreffende hypothecaire lening en de waarde van de Objecten) of de net yield to debt ratio (de verhouding tussen Netto-huurontvangsten (na Exploitatiekosten) ten opzichte van de restant hoofdsom van de betreffende hypothecaire lening), moeten de Objecten mogelijk gedwongen

worden verkocht. Een gedwongen verkoop levert het risico op van een aanzienlijk lagere verkoopopbrengst en een mogelijk verlies van de belegging.

Het Fonds heeft de hypothecaire rente vastgelegd tot en met het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds van tien jaar. Over de rentecondities na afloop van de hypothecaire leningen (na tien jaar) kan op dit moment geen concrete uitspraak worden gedaan; de rentecondities kunnen dan minder gunstig zijn. Indien de Objecten na de rentevastperiode nog niet zijn verkocht, kan een stijgende hypotheekrente leiden tot een lager Direct rendement alsmede tot een waardedaling van de Objecten wat het risico oplevert van een aanzienlijk lagere verkoopopbrengst. De volledige belegging kan dan verloren gaan.

Exploitatierisico

Risico's die de exploitatie en de resultaten daaruit negatief kunnen beïnvloeden zijn onder meer het leegstandrisico, debiteurenrisico en het risico op onvoorziene kosten zoals van onderhoud. Daarnaast kunnen tegenvallers in de exploitatie de waarde van de Objecten negatief beïnvloeden.

Een risico voor de exploitatie van het Fonds is dat een of meer huurovereenkomsten voortijdig gedurende de looptijd van het Fonds eindigen. Daarmee ontstaat het risico dat door veranderende marktomstandigheden de appartementen, parkeerplaatsen of de commerciële ruimte niet of tegen minder gunstige voorwaarden kunnen worden (weder)verhuurd. Dit kan leiden tot lagere huurinkomsten en een lagere verkoopopbrengst wat een negatief effect zal hebben op het rendement voor de Participanten.

De huurders van de Objecten zijn verplicht om de huursom maandelijks vooruit te voldoen. Het debiteurenrisico doet zich voor wanneer een huurder te laat, gedeeltelijk of in het geheel niet de huur betaalt. Het directe gevolg is dat de liquiditeit van het Fonds daalt en het Fonds niet of slechts gedeeltelijk uitkeringen kan doen. Dat gaat ten koste van het rendement voor de Participanten.

Gedurende de looptijd van het Fonds moet noodzakelijk onderhoud worden gepleegd. Indien dat niet is voorzien, hebben de kosten voor dit onderhoud een negatief effect op het rendement. Omdat de Objecten nieuw ontwikkelde huurwoningcomplexen betreffen verwacht de Beheerder gedurende de exploitatie geen grote aanpassingen of verbouwingen.

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 Huurwoningfonds 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 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, 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 HUURWONINGFONDS 5

▪ Eigen vermogen:	€ 16.655.000
▪ Aantal Participaties:	3.331 van € 5.000 per stuk
▪ Deelname vanaf:	€ 10.000 (excl. 3% Emissiekosten)

Deelname in IMMO Huurwoningfonds 5 is mogelijk voor natuurlijke personen en rechtspersonen alsmede voor personenvennootschappen en fondsen voor gemene rekening.

Het Fonds staat nu open voor inschrijving en sluit op 31 maart 2021, 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/ihwf5).

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 5

Beheerder

Holland Immo Group Beheer BV

Stichting I

Stichting IMMO Huurwoningfonds 5

Stichting II

Stichting II IMMO Huurwoningfonds 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

