



IMMO ZORGWONINGFONDS 9

BROCHURE

(RECLAME)

INTRODUCTIE

De weergegeven scenario's zijn een schatting van het toekomstige rendement op basis van gegevens uit het verleden, en geven geen exacte indicatie. Uw rendement hangt af van hoe de markt presteert en hoe lang u de belegging/het product aanhoudt.

> Verwacht gemiddeld Totaalrendement:	6,4%* op jaarbasis
> Verwacht gemiddeld Direct Rendement:	5,4%* op jaarbasis, uitkering per kwartaal
> Verwachte looptijd Fonds:	7-10 jaar
> Totale fondsinvestering:	€ 42.975.000
> Hypothecaire lening:	€ 19.375.000
> Rentevastperiode hypothecaire lening:	7 jaar vanaf de Emissiedatum
> Aflossing hypothecaire lening:	aflossingsvrij
> Eigen vermogen (inleg Participanten):	€ 23.600.000
> Deelname vanaf:	€ 10.000 (exclusief 3% Emissiekosten)

Omdat de waarde van de beleggingen zowel kan stijgen als dalen, bestaat het risico dat beleggers minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd.

Beleggen in het Fonds brengt risico's met zich mee zoals wordt vermeld in het Prospectus, waaronder het risico van marktwaardedaling, voortijdig eindigen van de huurovereenkomst, (her)financiering, het niet voldoen aan de voorwaarden van de hypothecaire lening, een afwijkend belang van de individuele belegger ten opzichte van het belang van de gezamenlijke beleggers, langere looptijd van het Fonds en beperkte handelbaarheid van de Participaties. De waarde van de belegging kan daardoor dalen en beleggers dienen zich te realiseren dat zij mogelijk minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd. Bij het beleggen moet rekening worden gehouden met alle kenmerken van IMMO Zorgwoningfonds 9 zoals beschreven in het Prospectus. Dit Fonds heeft niet tot doel een duurzame belegging aan te bieden, noch beoogt zij ecologische of sociale kenmerken te promoten. De onderliggende beleggingen van dit financiële product houden geen rekening met de EU-criteria voor ecologisch duurzame activiteiten.

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 9 (de Stichting) 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 brochure gebruikte woorden en uitdrukkingen die met een hoofdletter zijn geschreven, de betekenis die daaraan in het Prospectus (hoofdstuk 5, Definities) is toegekend. Het Prospectus is te bekijken en te downloaden via www.hollandimmogroup.nl/IZWF9/prospectus.



* Enkelvoudige rendementen op jaarbasis. 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 impact van de Emissiekosten op het rendement bedraagt 0,29% per jaar.

DE OBJECTEN

De portefeuille omvat twee nog op te leveren (Wijk bij Duurstede en Hellevoetsluis) en twee bestaande (Velp en Tiel) particuliere woonzorglocaties met in totaal 152 woonzorgappartementen en zorgsuites alsmede één commerciële plint. De Objecten in Wijk bij Duurstede en Hellevoetsluis zullen vanaf oplevering, naar verwachting 1 juli 2026 respectievelijk 30 oktober 2026, voor een initiële huurperiode van 20 jaar verhuurd worden middels een 'triple-net' respectievelijk 'double-net' huurovereenkomst. De Objecten in Velp en Tiel zijn reeds langjarig verhuurd middels 'double-net' huurovereenkomsten. De gewogen gemiddelde looptijd van de huurovereenkomsten van alle Objecten tezamen bedraagt per Emissiedatum 16,8 jaar.



Vicus - Wijk bij Duurstede

- > 51 zorgsuites
- > Jaarlijkse huurstroom € 614.417, prijspeil 1 januari 2025
- > Energielabel A++++



Goudestein - Hellevoetsluis

- > 23 woonzorgappartementen en 34 zorgsuites
- > Jaarlijkse huurstroom € 1.058.370, prijspeil 1 januari 2025
- > Energielabel A+++



Kastanjehof - Velp

- > 30 zorgsuites
- > Jaarlijkse huurstroom € 279.738
- > Energielabel A+++



Hof van Arkel - Tiel

- > 14 woonzorgappartementen alsmede één commerciële plint
- > Jaarlijkse huurstroom € 230.093
- > Energielabel (overwegend) A

De totale investering v.o.n. (vrij op naam) bedraagt € 38.083.578 en ligt daarmee onder de door Troostwijk (Object Vicus) en CBRE (Objecten Goudestein, Kastanjehof en Hof van Arkel) getaxeerde waarde (vrij op naam) ad € 39.179.321.

Overzicht kooprijzen en taxatie

	Bruto-huurontvangsten	totale investering v.o.n.	marktwaarde v.o.n.	marktwaarde k.k.	marktwaarde k.k. voor berekening verkoopopbrengst
totaal portefeuille	2.158.092	38.083.578	39.179.321	35.230.000	35.328.513
Kapitalisatiefactor koopsom		17,6	18,2	16,3	16,4
bruto-aanvangsrendement (BAR)		5,7%	5,5%	6,1%	6,1%

Alle bedragen luiden in €.

Vicus - Wijk bij Duurstede



Het Object is gelegen aan de Karel de Grotestraat 1b nabij het oude centrum van Wijk bij Duurstede in een levendige woonwijk en betreft een nieuwbouwcomplex met 51 zorgsuites voor senioren met dementie, dat in de periode vanaf februari 2025 tot 1 juli 2026 zal worden ontwikkeld.

De zorgsuites zijn 27 m² groot en bestaan uit een ruim opgezette woon- en slaapgedeelte met een eigen badkamer. De zorgsuites worden volledig ingericht door de zorgexploitant en daarbij voorzien van een eenpersoonsbed, woon- en slaapgedeelte en een eigen badkamer. In de gemeenschappelijke ruimten zijn verschillende zitgelegenheden gecreëerd, zodat bewoners op zoek kunnen naar ontmoeting of juist rust. Daarnaast zijn er op de begane grond en tweede verdieping twee gemeenschappelijke keukens. Ook is er een gemeenschappelijke dementievriendelijke tuin met een terras.

Het Object wordt gebouwd in overeenstemming met de BENG (Bijna Energieneutrale Gebouwen) normering en heeft daardoor een (verwacht) energielabel van A++++. Het Object is volledig gasloos, op het dak van het Object worden 174 zonnepanelen geplaatst en verwarming en koeling vindt plaats middels individuele verwarming, koeling en ventilatie per zorgsuite.

Huurder en zorgexploitant

Het Object is vanaf oplevering op basis van een triple-net masterlease voor 20 jaar verhuurd aan Stichting QuaRijn, die de zorgsuites individueel onderverhuurt aan de zorgbehoevenden/ bewoners en tevens zorg verleent. Stichting QuaRijn is opgericht in 2009 en richt zich op ouderenzorg. Stichting QuaRijn is op tien locaties in vijf gemeenten ten oosten van Utrecht actief. De stichting heeft circa 1.750 medewerkers en maakt daarnaast gebruik van de hulp van circa 500 vrijwilligers. De bewoners beschikken over een Wlz-indicatie van het

Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) van Verpleging en Verzorging (VV) 5 of 7. De organisatie QuaRijn is met een 8,6 gewaardeerd (status per 5 december 2024).¹

Bouwwerkzaamheden en afbouwgarantie

Voor de bouwwerkzaamheden is een 'turnkey' aanneemovereenkomst gesloten. Op grond van de aanneemovereenkomst zal de aannemer het woon-zorgcomplex realiseren en naar verwachting uiterlijk op 30 juni 2026 'turnkey' opleveren aan het Fonds. Het ontwerp- en constructierisico, evenals het uitvoeringsrisico is voor rekening en risico van de aannemer. Het Fonds loopt vanaf de Emissiedatum tot oplevering van het Object geen ontwikkelrisico, omdat de opdracht som vaststaat en het woon-zorgcomplex 'turnkey' wordt opgeleverd.

Bij te late oplevering betaalt de aannemer een boete aan het Fonds, welke als korting wordt verrekend met de aanneemsom. Gedurende de eerste drie maanden bedraagt deze boete € 1.250 per kalenderdag (prijsspeil 1 januari 2025), daarna is het boetebedrag gelijk aan de (geïndexeerde) huurprijs per dag (circa € 1.692). Indien de aannemer met succes een beroep kan doen op overmacht in de zin van artikel 6:75 van het Burgerlijk Wetboek, is de aannemer deze boete bij te late oplevering niet verschuldigd. Bij vervroegde oplevering ontvangt de aannemer een bonus van € 1.250 per dag. Zowel de afbouw, huurdering bij overschrijding van de opleverdatum als de eventuele herstelwerkzaamheden na oplevering zijn gewaarborgd door Woningborg Waarborgregeling Zakelijk 2022 van Woningborg NV. Bij faillissement van de aannemer wordt de afbouw gegarandeerd voortgezet door Woningborg NV. Deze organisatie staat onder toezicht van De Nederlandsche Bank (DNB) en de Autoriteit Financiële Markten (AFM).

¹ www.zorgkaartnederland.nl/?zoekterm=QuaRijn.

Goudestein - Hellevoetsluis



Het Object is gelegen aan de Goudesteinstraat 5, 7, 7a en 7b te Hellevoetsluis in een rustige woonwijk, Tolhoek, en betreft een nieuwbouwcomplex met 23 woonzorgappartementen en 34 zorgsuites voor senioren met dementie, dat in de periode vanaf 30 juni 2025 tot 30 oktober 2026 zal worden ontwikkeld.

De woonzorgappartementen zijn gemiddeld 47,5 m² groot en beschikken over drie kamers. De woonzorgappartementen worden volledig ingericht door de zorgexploitant en daarbij voorzien van een slaapkamer met een tweepersoonsbed, woonkamer met aansluitende keuken, een badkamer en een hal. Verder beschikt de woning over een buitenruimte. De woonzorgappartementen zijn bedoeld voor bewoners die nog iets zelfstandiger ter been zijn en een andere intensiteit aan zorg behoeven dan bewoners van de zorgsuites.

De zorgsuites zijn gemiddeld 34 m² groot en bestaan uit een ruim opgezette woon- en slaapgedeelte met een eigen badkamer. De zorgsuites worden volledig ingericht door de zorgexploitant. Bij de inrichting wordt rekening gehouden met de woonbehoeften van de toekomstige bewoners. Hierdoor kan de zorgexploitant efficiënt zorg bieden.

Het Object wordt gebouwd in overeenstemming met de BENG (Bijna Energieneutrale Gebouwen) normering en heeft daardoor een (verwacht) energielabel van A+++. Het Object is volledig gasloos, op het dak van het Object worden zonnepanelen geplaatst en verwarming en koeling vindt plaats middels individuele verwarming, koeling en ventilatie per woonzorgappartement en zorgsuite.

Huurder en zorgexploitant

Het Object is vanaf oplevering op basis van een double-net masterlease voor 20 jaar verhuurd aan We Care Zorggroep Hellevoetsluis BV, die de woonzorgappartementen en zorgsuites individueel onderverhuurt aan de zorgbehoevenden/bewoners en tevens zorg verleent. We Care Zorggroep is een relatief jonge organisatie en heeft als missie om goede zorg te bieden. We Care richt zich bij het Object Goudestein voornamelijk op ouderen met dementie en/of mensen met ernstige lichamelijke beperkingen zoals blijvend hersenletsel, Parkinson, chronisch hartfalen of een spierziekte. De bewoners van de zorgsuites beschikken over een Wlz-indicatie van het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) van Verpleging en Verzorging (VV) 5 of 6. De bewoners van de woonzorgappartementen hebben vaak een Wlz-indicatie van VV 4, en hebben vanwege een lichamelijke aandoening hulp nodig.

Bouwwerkzaamheden en afbouwgarantie

Voor de bouwwerkzaamheden is een 'turnkey' aanneemovereenkomst gesloten. Op grond van de aanneemovereenkomst zal de aannemer het woon-zorgcomplex realiseren en naar verwachting uiterlijk op 30 oktober 2026 'turnkey' opleveren aan het Fonds.

Het ontwerp- en constructierisico, evenals het uitvoeringsrisico is voor rekening en risico van de aannemer. Het Fonds loopt vanaf de Emissiedatum tot oplevering van het Object geen ontwikkelrisico, omdat de opdracht som vaststaat en het woon-zorgcomplex 'turnkey' wordt opgeleverd.

Bij te late oplevering betaalt de aannemer een boete aan het Fonds, welke als korting wordt verrekend met de aanneemsom. De boete per kalenderdag is gelijk aan de gedeelde huurinkomsten per kalenderdag bij te late oplevering. Deze boete bij te late oplevering is niet verschuldigd indien er zich omstandigheden voordoen (i) als gevolg van bestaande en/of nieuwe wereldwijde en/of landelijke crises die maatschappij-ontwrichtend zijn, (ii) die tot vertraging (kunnen) leiden waarbij de planning en overeengekomen opleverdatum op het kritieke pad komen en (iii) waardoor de aannemer een geslaagd beroep kan doen op overmacht en/of onvoorziene omstandigheden.

In dat geval heeft de aannemer, onder voorwaarden, recht op termijnverlenging, zonder dat de boete verschuldigd wordt. Als waarborg voor alle uit de 'turnkey' aanneemovereenkomst voortvloeiende verplichtingen van de aannemer jegens de Stichting, zoals de afbouw, huurdering bij een eventuele overschrijding van de opleverdatum en de eventuele herstelwerkzaamheden na oplevering, zal de aannemer de eerste bouwtermijn van 10% van de aanneemsom overmaken naar een geblokkeerde rekening van een notaris, die de gelden pas vrijgeeft zodra het Object is opgeleverd en de aannemer aan alle verplichtingen heeft voldaan.

Kastanjehof - Velp



Het Object is gelegen aan de Kastanjehof 2 te Velp, nabij het treinstation van Velp alsmede winkelcentrum Den Heuvel, en betreft een bestaand woon-zorgcomplex met 30 zorgsuites voor senioren met oriëntatieproblemen, dementie en/of een lichamelijke aandoening. Het Object is in 2012 gebouwd en in 2023 is er een serre van circa 85 m² aangebouwd dat dient als ontmoetingsplek voor de bewoners.

Het Object bestaat uit vijf woonlagen met zes zorgsuites met een gemiddelde grootte van ruim 17 m² en twee gemeenschappelijke badkamers per verdieping. Daarnaast heeft elke verdieping, inclusief de begane grond, een eigen huiskamer, gemeenschappelijke open keuken en een aangrenzend terras (begane grond) of een ruime loggia (in pandig balkon op de verdiepingen). In deze gemeenschappelijke ruimten kunnen de bewoners elkaar ontmoeten en wordt samen gegeten. De serre op de begane grond is een plek voor ontmoeting en verbinding. Tevens kan via de serre de tuin met terras worden bereikt.

Het Object is voorzien van een zonneboiler op het dak ten behoeve van het klimaatsysteem en beschikt over een energielabel van A+++.

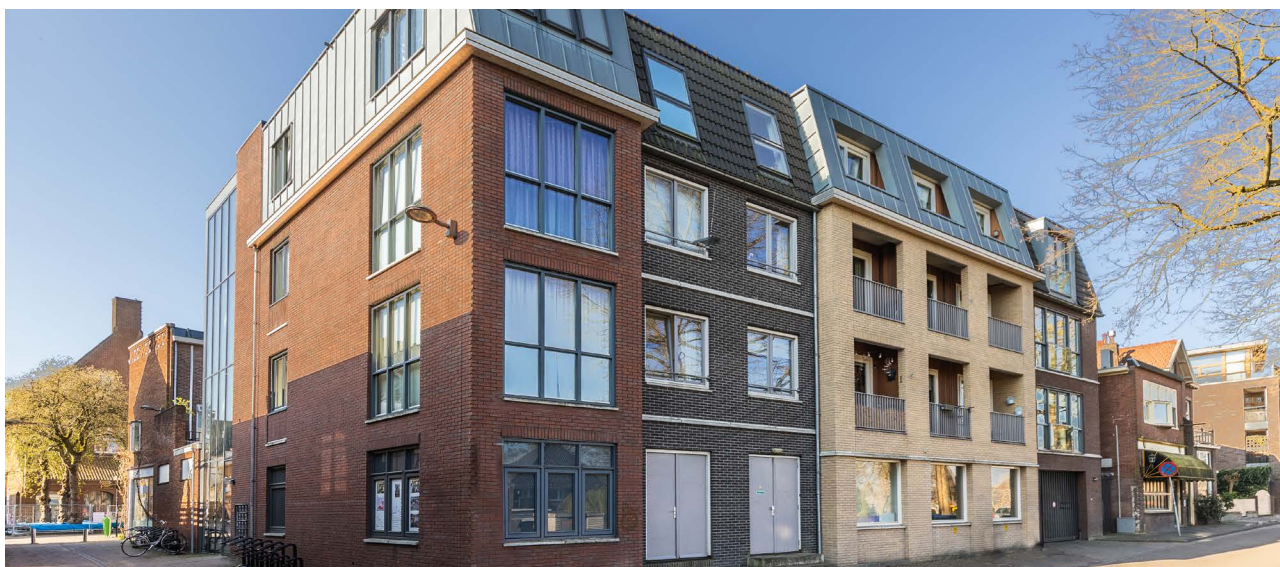
Huurder en zorgexploitant

Het Object is per 1 juli 2012 op basis van een double-net masterlease voor een periode van 15 jaar verhuurd aan Stichting Attent Zorg en Behandeling, die de zorgsuites individueel onderverhuurt aan de zorgbehoevenden/bewoners en tevens zorg levert. Middels een allonge op de huurovereenkomst is overeengekomen dat na verstrijken van de looptijd (op 31 mei 2028), de huurovereenkomst naar keuze van de huurder wordt voortgezet voor een aansluitende periode van vijf of tien jaar. Hierdoor loopt de huurovereenkomst ten minste tot 31 mei 2033 en bedraagt daarmee de resterende looptijd op de Emissiedatum ten minste 7,9 jaar.

Stichting Attent Zorg en Behandeling is opgericht in 1955 en gespecialiseerd in complexe ouderenzorg. Met een team van circa 1.500 medewerkers en circa 430 vrijwilligers biedt de stichting vanuit 11 zorglocaties persoonsgerichte zorg aan ouderen met dementie, lichamelijke beperkingen of andere

complexe zorgvragen. In het Object richt Stichting Attent Zorg en Behandeling zich op ouderen met oriëntatieproblemen, dementie en/of een lichamelijke aandoening. De bewoners beschikken over een Wlz-indicatie van het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) van Verpleging en Verzorging (VV) 5 of 6. Op Zorgkaart Nederland wordt Kastanjehof gewaardeerd op een 9,1.²

Hof van Arkel - Tiel



Het Object is gelegen aan het Hof van Arkel 1-29 (oneven) in de binnenstad van Tiel en betreft een bestaand woon-zorgcomplex met 14 woonzorgappartementen voor volwassenen met een licht verstandelijke beperking. Tevens beschikt het Object over een commerciële plint aan de Hogeindsestraat 2-4 (even). Van de 14 woonzorgappartementen van het Object zijn er 12 in 2012 gebouwd. De andere twee woonzorgappartementen (gelegen boven de commerciële plint) alsook de commerciële plint zijn in 1950 gebouwd.

De woonzorgappartementen zijn gemiddeld 63 m² groot en beschikken over een eigen keuken, woonkamer, badkamer en twee slaapkamers. De commerciële plint is gelegen aan een drukke winkelstraat en heeft een bruto-vloeroppervlakte van 430 m².

Het woon-zorgcomplex is voorzien van 58 zonnepanelen en heeft overwegend energielabel A.

Huurder en zorgexploitant

De woonzorgappartementen zijn per 1 januari 2024 op basis van een double-net masterlease voor een periode van zeven jaar verhuurd aan JP van den Bent stichting, die de woonzorgappartementen individueel onderverhuurt aan de

zorgbehoevenden/bewoners en tevens zorg levert. JP van den Bent stichting is opgericht op 1 januari 1998 en biedt al ruim 25 jaar ondersteuning aan mensen met een beperking. De organisatie is actief op meer dan 300 locaties in Nederland en richt zich op begeleiding, wonen en dagbesteding voor cliënten met uiteenlopende zorgvragen, zoals verstandelijke beperkingen en complexe zorgbehoeften.

In Hof van Arkel verleent JP van den Bent stichting voornamelijk 24-uurs zorg/begeleiding aan volwassenen met een (licht) verstandelijke beperking. Voor dagbesteding gaan de bewoners naar een andere locatie van JP van den Bent stichting aan de Ebbenstraat in Tiel. Vanuit Hof van Arkel wordt tevens thuiszorg in de omgeving verleend.

De commerciële plint is per 12 november 2012 voor een periode van tien jaar verhuurd aan Zeeman Textielsupers BV. Middels een allonge op de huurovereenkomst is de huurovereenkomst met vijf jaar verlengd tot 12 november 2027.

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

² www.zorgkaartnederland.nl/zorginstelling/verpleeghuis-en-verzorgingshuis-attent-zorg-en-behandeling-kastanjehof-velp-3048026.

DE ZORGWONINGMARKT IN NEDERLAND

- > Sterke stijging aantal senioren van 65+ alsmede een toenemende levensverwachting ("dubbele vergrijzing")
- > Verdubbeling aantal dementerenden binnen 25 jaar en toename geriatrische aandoeningen
- > Groei van woonzorgconcepten (langer "thuis" blijven wonen) door scheiden van wonen en zorg

Ontwikkeling zorgbehoevende senioren

Door vergrijzing zal het aantal senioren (65-plussers) in Nederland de aankomende jaren aanzienlijk stijgen. Volgens de prognose van de demografische ontwikkelingen in Nederland van ABF Research zal het aantal 65-plussers de komende jaren sterk toenemen: waren dit er in 2024 ruim 3,7 miljoen, in 2050 zullen dat er 4,8 miljoen zijn. De komende jaren zal de groep 65-74-jarigen, maar vooral ook de 75-plussers (de dubbele vergrijzing) sterk toenemen. In 2050, het hoogtepunt van het aantal 65-plussers, is naar schatting 24% van de bevolking 65-plusser, waarvan ruim de helft ouder is dan 75 jaar. Hierdoor zal de vraag naar seniorenhuisvesting de komende jaren aanhouden.³

Komende decennia zullen er vanwege de dubbele vergrijzing meer personen zijn met dementie. Het aantal personen met dementie is door de vergrijzing verzesvoudigd van 50.000 in 1950 tot 300.000 in 2024. Zoals weergegeven in onderstaande tabel zal het aantal mensen met dementie als gevolg van de vergrijzing in de toekomst verder stijgen naar meer dan een half miljoen in 2040. Tot 2050 zal het aantal mensen met dementie verder oplopen naar 620.000.

Aantal mensen met dementie

	2000	2010	2024	2030	2040	2050
Nederland	170.000	220.000	300.000	390.000	500.000	620.000

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

zorgbehoevenden in verzorgingshuizen. Veel verzorgingshuizen zijn vanwege dat beleid gesloten. De financiering van de zorg gebeurt vanuit het zorgstelsel. De Wet langdurige zorg (Wlz) regelt zware, intensieve zorg voor kwetsbare senioren, mensen met een handicap en mensen met een psychische aandoening.

Deze tendens en de sterke groei van het aantal 75-plussers (een groei naar bijna 2,8 miljoen personen in 2045 ten opzichte van 1,7 miljoen personen in 2024, hetgeen een stijging van 63,7% betekent) gaat gepaard met een veranderende en groeiende zorgvraag (hogere zorgindicaties en meer intensieve verzorging en verpleging) en behoefte aan passende woonvormen.

De demografische ontwikkeling in Nederland is weergegeven op pagina 9.⁴

Intramurale versus extramurale zorg

Binnen de zorg wordt een onderscheid gemaakt tussen intramurale en extramurale zorg. Intramurale zorg (zorg binnen de muren) betekent 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 wordt betaald. Het verschil met intramurale zorg is derhalve dat de zorgbehoevende bij extramurale zorg zelf zorgdraagt voor zijn huisvesting.

³ ABF Research: primos.abfresearch.nl/jive?workspace_guid=f2ff8764-773a-472e-9748-a8dc131ad8ae.

⁴ ABF Research: primos.abfresearch.nl/jive?workspace_guid=a1fc7951-f290-48b0-b7a6-ee4f760506f5.

Groei intramurale en extramurale zorghuisvesting

Het scheiden van wonen en zorg, waarbij de kosten van het wonen zijn verlegd vanuit de Wlz naar de cliënt, is al een aantal jaren van toepassing voor cliënten met een relatief lichte zorgvraag maar komt ook steeds prominenter in beeld voor cliënten met een zwaarder zorgprofiel. In 2023 wonen in Nederland van de 364.000 cliënten met Wlz-zorg in totaal 146.000 cliënten buiten de muren van een zorginstelling, dit is 40%.

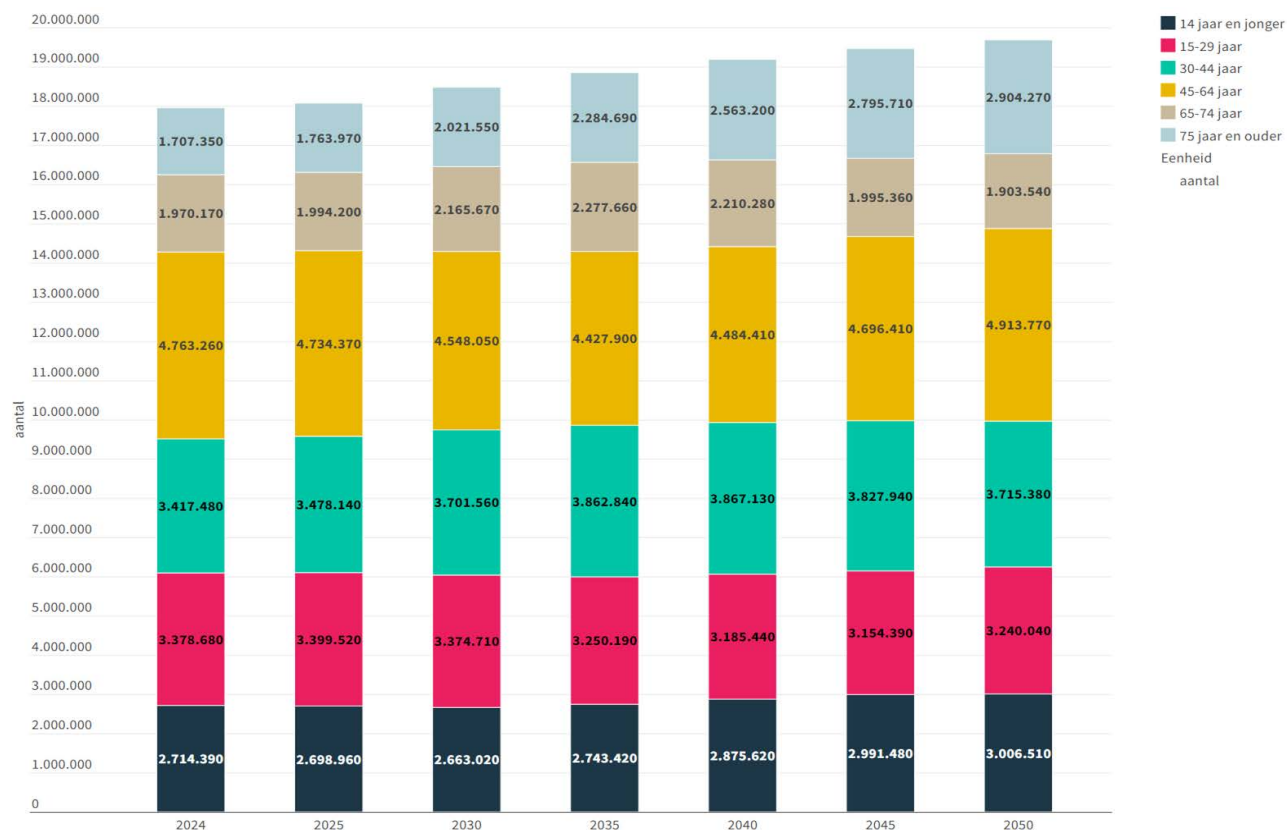
De demografische ontwikkeling is één van de oorzaken van de te verwachten toenemende behoefte aan woningen voor senioren met en zonder zorgvraag, alsmede woonzorglocaties voor extramurale en intramurale woonzorgvormen. Het aantal intramurale cliënten in de sector verpleging en verzorging (V&V) bedroeg in 2023 138.000 en zal volgens de prognose met 22% toenemen tot ruim 168.500 in 2040. Door de beoogde bevrozing van de reguliere intramurale capaciteit blijft de aanbodontwikkeling zeer beperkt en is deze na 2026 uitsluitend nog het gevolg van de toename van het aantal plaatsen in verpleeghuizen die worden benut vanuit een VPT of MPT.⁵

Per ultimo 2024 zijn er in Nederland 620 extramurale woonzorglocaties.⁶ In 2030 moeten conform het Rijksbeleid 40.000 nieuwe verpleegzorgplekken extramuraal zijn gerealiseerd.⁷

Beleggingsvolume zorgvastgoed

Door de verwachte toename van het aantal senioren en de steeds veranderende zorgvraag is het investeringsvolume in Nederlands zorgvastgoed de afgelopen jaren toegenomen. In 2024 kwam het transactievolume uit op 724 miljoen, een stijging van 11% ten opzichte van 2023. Er werd voornamelijk geïnvesteerd in particuliere woonzorg (36%) en extramurale zorg (21%). Particuliere beleggers investeerden het meest. Hun aandeel groeide van 10% in 2023 naar 27% in 2024. Zij investeerden 200 miljoen meer dan in 2023.

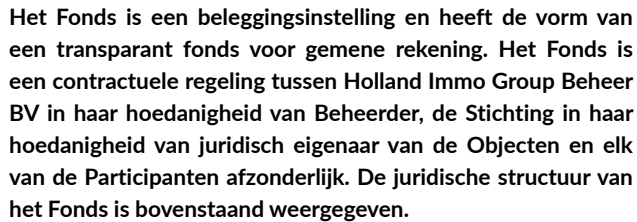
Een uitgebreide beschrijving van de ontwikkelingen op de zorgwoningmarkt vindt u in hoofdstuk 6 van het Prospectus.



⁵ ABF Research: Verkenning wonen met zorg - Nederland 2023 -2040, p 7.

⁶ Zorgkaart Nederland (het aantal particuliere woonzorglocaties). www.zorgkaartnederland.nl/particulier-woonzorgcentrum.

⁷ www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/ouderenzorg/nieuws/2023/07/06/kabinet-investeert-312-miljoen-in-bouw-zorggeschikte-woningen.



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 9) zijn rechtspersonen en kunnen als zodanig wel overeenkomsten aangaan,

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

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

INVESTERINGSSTRUCTUUR

In het kader van deze emissie bedraagt het door de Participanten bijeen te brengen kapitaal € 23.600.000, verdeeld over 4.720 Participaties van € 5.000. Naast het door de Participanten bijeengebrachte eigen vermogen worden de Objecten gefinancierd met een hypothecaire lening. Deze hypothecaire lening wordt verstrekt door ABN AMRO Bank en heeft een looptijd van zeven jaar en een vaste rente van 4,87% op jaarbasis.

De totale investering vrij op naam (v.o.n.) ad € 38.083.578 is opgebouwd uit (1) de koopprijs van de Objecten ad € 36.075.380, zijnde (i) de totaalsom van de koopsommen voor de grond ad € 8.917.380 (na verrekening van de vergoedingen voor huurdering ad € 1.150.000), (ii) de totaalsom van de aanneemsommen ad € 18.433.000 voor de Objecten Vicus en Goudestein, te vermeerden met de planuitwerkingskosten ad € 580.000 voor het Object Goudestein en (iii) de koopprijs k.k.

ad € 6.995.000 voor de Objecten Kastanjehof en Hof van Arkel, (2) de overdrachtsbelasting ad € 727.480 voor de aankoop van de Objecten Kastanjehof en Hof van Arkel, (3) de huurincentives als korting op de huur voor de huurders van de Objecten van in totaal € 716.069, (4) de extra investering ad € 545.250 voor de Objecten Kastanjehof en Hof van Arkel ten behoeve van verduurzaming en enkele voorziene herstelwerkzaamheden, (5) eenmalige kosten ad € 14.399 ten aanzien van het plaatsen van een transformatorstation bij het Object Vicus, te vergoeden aan de huurder Stichting QuaRijn en (6) de kosten voor het notarieel transport van de Objecten Kastanjehof en Hof van Arkel ad € 5.000.

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

fondsinvestering		
- koopprijs	36.075.380	
- extra investering Objecten Kastanjehof en Hof van Arkel	545.250	
- huurincentive aan huurder Object Goudestein	573.217	
- huurincentive aan huurder commerciële plint Object Hof van Arkel	90.013	
- eenmalige kosten transformatorstation en huurincentive aan huurder Object Vicus	67.239	
- overdrachtsbelasting Objecten Kastanjehof en Hof van Arkel	727.480	
- notaris transport Objecten Kastanjehof en Hof van Arkel	5.000	
totale investering v.o.n.		38.083.578
financieringskosten:		
- kosten financiering	543.392	
- juridische en notariële kosten hypothecaire lening	5.000	
totale financieringskosten		548.392
bijkomende kosten:		
- bouwbegeleiding	165.000	
- taxatiekosten en due diligence onderzoek	120.848	
- structureringsvergoeding	1.556.377	
- marketingkosten	311.275	
- selectie- en acquisitiekosten	549.309	
- oprichtingskosten	10.000	
- niet-aftrekbare BTW	578.173	
totale bijkomende kosten		3.290.983
liquiditeitsreserve		1.052.047
totale fondsinvestering		42.975.000
hypothecaire lening		19.375.000
inleg Participanten		23.600.000
totale funding		42.975.000

Alle bedragen luiden in €.

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

RENDEMENTSPROGNOSE

- > Verwacht gemiddeld Totaalrendement: 6,4% per jaar
- > Verwacht gemiddeld Direct Rendement: 5,4% per jaar
- > Uitkering: per kwartaal

Het verwachte Direct Rendement over het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds bedraagt 5,4% 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 6,4% op jaarbasis.

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

rendementsprognose 2025-2035												
kengetallen		gemiddelde Exploitatiekosten en Fondskosten als % Gemiddelde verwachte Bruto-huurontvangsten										9,4%
koopprijs	38.083.578	rentetarief hypothecaire lening jaar 1 t/m 7, respectievelijk jaar 8 t/m 10										4,87% 5,00%
totale fondsinvestering	42.975.000	aflossing hypothecaire lening vanaf jaar 1 t/m 10										0,00%
hypothecaire lening	19.375.000	rentetarief liquiditeitsreserve										1,00%
inleg Participanten	23.600.000	huurindexering en inflatie jaar 1, 2, 3 resp. jaar 4 t/m 10										3,50% 3,20% 2,60% 2,30%
	gem. enkelv.	2025 6 mnd	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035 6 mnd
ontvangsten												
Bruto-huurontvangsten*		772.009	1.675.174	2.336.861	2.483.510	2.521.231	2.480.169	2.537.213	2.595.569	2.655.267	2.716.338	1.356.419
renteontvangsten liquiditeitsreserve		5.106	6.352	2.510	2.076	2.694	3.199	3.664	4.667	6.024	7.873	3.068
totaal		777.114	1.681.525	2.339.371	2.485.586	2.523.925	2.483.368	2.540.877	2.600.236	2.661.291	2.724.211	1.359.486
uitgaven												
uitgaven aan Rentekosten (hypothecaire lening)		205.976	783.773	942.917	942.917	942.917	942.917	942.917	956.117	968.750	968.750	473.729
uitgaven aan Exploitatiekosten en Fondskosten**		102.327	181.572	218.289	217.354	221.766	230.354	235.188	234.287	249.502	245.188	134.073
totaal		308.303	965.344	1.161.206	1.160.270	1.164.683	1.173.270	1.178.105	1.190.404	1.218.252	1.213.938	607.803
Exploitatieresultaat		468.812	716.181	1.178.165	1.325.316	1.359.242	1.310.098	1.362.772	1.409.831	1.443.039	1.510.273	751.684
Exploitatierendement	5,4%	2,0%	3,0%	5,0%	5,6%	5,8%	5,6%	5,8%	6,0%	6,1%	6,4%	6,5%
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		186.890	567.097	105.112	-42.038	-75.964	-26.820	-79.495	-126.554	-159.762	-226.996	-121.471
voor uitkering beschikbaar		655.702	1.283.278	1.283.278	1.283.278	1.283.278	1.283.278	1.283.278	1.283.278	1.283.278	1.283.278	630.212
Direct Rendement	5,4%	5,4%	5,4%	5,4%	5,4%	5,4%	5,4%	5,4%	5,4%	5,4%	5,4%	5,4%
liquiditeitsreserve		865.156	298.059	192.947	234.985	310.949	337.770	417.264	543.818	703.580	930.575	1.052.047

* Alle bedragen luiden in €.

De Bruto-huurontvangsten bestaan - naast de Bruto-huurontvangsten die komen van de bestaande Objecten Kastanjehof en Hof van Arkel - tijdens de bouwperiode van de Objecten Vicus en Goudestein, uit de met de verkoper overeengekomen vergoeding voor huurderiving, welke is verrekend met de verschuldigde koopsommen voor de gronden van deze twee Objecten.

** 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.

Het geprognosticeerde Indirect Rendement (uit verkoop) over de verwachte maximale beleggingsperiode (tien jaar) komt in het neutrale scenario uit op gemiddeld 1,0% per jaar. Hierbij wordt de verkoopopbrengst gesteld op de verwachte bruto-jaarhuur per einde van de verwachte maximale beleggingsperiode vermenigvuldigd met de Kapitalisatiefactor die gebaseerd is op de Kapitalisatiefactor kosten koper (k.k.) bij aankoop, gecorrigeerd met de overdrachtsbelasting van 10,4% en 0,5% bijkomende kosten. Hieruit volgt een verwacht Indirect Rendement van 10%, oftewel 1,0% enkelvoudig rendement per jaar. Alsdan bedraagt het Totaalrendement over het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds naar verwachting 6,4% gemiddeld per jaar.

Het break-even scenario impliceert dat de verkoopopbrengst circa 6,4% lager is dan de verkoopopbrengst in het neutrale scenario. In het pessimistische scenario is ervan uitgegaan dat de verkoopopbrengst gelijk is aan de koopprijs voor de Objecten

vermeerderd met de extra investering voor de Objecten Kastanjehof en Hof van Arkel (in totaal € 36.620.630), zijnde circa 19,7% lager dan de verkoopopbrengst in het neutrale scenario. In het optimistische scenario is de Kapitalisatiefactor ten opzichte van het neutrale scenario met één keer de jaarhuur vermeerderd.

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

berekening verkoopopbrengst	pessimistisch	break-even*	neutraal	optimistisch
Kapitalisatiefactor k.k.	13,1	15,3	16,4	17,4
Bruto-huurontvangsten**	2.785.482	2.785.482	2.785.482	2.785.482
ontvangsten uit verkoop	36.620.630	42.697.921	45.629.742	48.415.224
hypothecaire lening na aflossing	-19.375.000	-19.375.000	-19.375.000	-19.375.000
uitgaven aan verkoopkosten***	-664.664	-774.967	-828.180	-878.736
liquiditeitsreserve	1.052.047	1.052.047	1.052.047	1.052.047
winstdeling Beheerder 20% van Overwinst	-	-	-575.722	-1.122.707
terugbetaling inleg Participanten	-17.633.012	-23.600.000	-23.600.000	-23.600.000
voor uitkering beschikbaar netto-verkoopresultaat****	-	-	2.302.887	4.490.827
bedrag van terugbetaling op de inleg na verkoop per participatie****	3.736	5.000	5.488	5.951
percentage van terugbetaling op de inleg na verkoop per participatie****	75%	100%	110%	119%
gemiddeld Direct Rendement	5,4%	5,4%	5,4%	5,4%
gemiddeld Indirect Rendement	-2,5%	0,0%	1,0%	1,9%
Totaalrendement per jaar	2,9%	5,4%	6,4%	7,3%
IRR	3,4%	5,6%	6,4%	7,0%

* Bij een lagere Kapitalisatiefactor als vermeld in het break-even scenario zal de ontvangst uit verkoop niet toereikend zijn om de inleg Participanten geheel te kunnen terugbetalen.

** Inclusief huurindexeringen t/m september 2035.

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

**** Na eventuele deling Beheerder in Overwinst.

Alle bedragen luiden in €.

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

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 waardefluctuaties optreden en rendementen lager uitkomen dan het geprognosticeerde rendement. De waarde van de belegging kan dalen en beleggers dienen zich te realiseren dat zij mogelijk minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd.

Marktrisiko

De marktwaarde van de Objecten kan door marktomstandigheden of macro-economische ontwikkelingen dalen. Die omstandigheden kunnen onder meer bestaan uit een stijgende kapitaalmarktrente. Een hogere kapitaalmarktrente leidt voor een (potentiële) koper die de Objecten (voor een deel) wil financieren met een hypothecaire lening tot meer kosten en een lager rendement, wat die (potentiële) koper zal willen compenseren door een lagere koopprijs te bieden. Een lagere indexering van de huur dan het verwachte gemiddelde van 2,52% per jaar, waarvan sprake zal zijn als de inflatie lager is dan waarvan de prognose uitgaat, zal leiden tot lagere huuropbrengsten. Lagere huuropbrengsten dan waarvan de prognose uitgaat kunnen leiden tot een lagere waarde van de Objecten, omdat een (potentiële) koper van de Objecten de lagere huuropbrengsten zal willen compenseren met een lagere koopprijs. 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 een hypothecaire lening. De hypothecaire lening heeft een looptijd van zeven jaar. De hypothecair financier verlangt dat het Fonds gedurende de looptijd van de lening voldoet aan bepaalde (financiële) convenanten, zoals een maximale loan to value (LTV, de verhouding tussen de hoofdsom van de betreffende hypothecaire lening en de waarde van de Objecten) en een minimale interest coverage ratio (ICR, de verhouding tussen enerzijds de Bruto-huurontvangsten van het Fonds, verminderd met de Exploitatiekosten, en anderzijds de renteverplichtingen onder de hypothecaire lening). Er is een risico dat het Fonds gedurende de looptijd van de hypothecaire lening niet kan voldoen aan de met de hypothecair financier overeengekomen (financiële) convenanten. Zoals het niet kunnen voldoen aan de maximale LTV en/of de minimale ICR, waardoor het Fonds geen of alleen lagere uitkeringen aan de Participanten kan doen. Als dit risico zich voordoet, kan de belegging geheel of ten dele verloren gaan en/of kunnen er mogelijk geen of slechts lagere uitkeringen plaatsvinden.

Daarnaast bestaat het risico dat aan het einde van de looptijd van de hypothecaire lening van zeven jaar de Objecten nog niet zijn verkocht en geen nieuwe hypothecaire lening kan worden afgesloten of alleen kan worden afgesloten tegen een hogere rente. Als 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. Een nieuwe hypothecaire lening tegen een hogere rente levert meer kosten en minder rendement op.

Exploitatierisico

De Objecten zullen (voor de Objecten Vicus en Goudestein: na oplevering) in gebruik genomen worden als woon-zorgcomplexen. De Objecten zijn (vanaf oplevering) verhuurd aan vijf verschillende huurders, inclusief de huurder van de commerciële plint van het Object Hof van Arkel. De gewogen gemiddelde looptijd van de huurcontracten bedraagt op de Emissiedatum 16,8 jaar. Het risico bestaat dat, om welke reden dan ook, een langjarige huurovereenkomst met een huurder voortijdig gedurende de looptijd van het Fonds eindigt. Daarmee ontstaat het risico dat de Objecten niet of slechts tegen ongunstigere voorwaarden kunnen worden (weder)verhuurd. Dit kan leiden tot lagere huurinkomsten dan geprognosticeerd en/of een lagere marktwaarde van de Objecten, hetgeen een negatief effect zal hebben op het rendement voor de Participanten.

Daarnaast bestaat het risico dat bepaalde kosten die samenhangen met de exploitatie van de Objecten hoger uitvallen dan geprognosticeerd. Dit kan leiden tot hogere Exploitatiekosten en een lager Exploitatieresultaat wat een negatief effect zal hebben op het rendement voor de Participanten.

Beperkte handelbaarheid Participaties

De Participaties zijn en worden niet beursgenoteerd. Hoewel de Participaties handelbaar zijn in de zin van de Wft, 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). Participanten dienen er rekening mee te houden dat (feitelijke) verhandeling van Participaties nauwelijks mogelijk is en 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.

Het belang van de gezamenlijke Participanten kan afwijken van het belang van een individuele Participant

De Beheerder, de Stichting en de Bewaarder zijn gehouden in het belang van de Participanten te handelen. Het handelen 'in het belang van de Participanten' ziet op het belang van de gezamenlijke Participanten. Het belang van de gezamenlijke Participanten kan anders zijn dan het belang van een of

meerdere individuele Participanten. Het risico bestaat dat het belang van een of meerdere individuele Participanten moet wijken voor het belang van de gezamenlijke Participanten.

Waarschuwing: U staat op het punt een product te kopen dat niet eenvoudig en wellicht moeilijk te begrijpen is.

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



Goudestein - Hellevoetsluis

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),⁸ tenzij de Participaties tot het vermogen van een onderneming behoren of een overige werkzaamheid vormen. Participaties die in Box 3 worden belast, worden voor het eerst in de aangifte inkomstenbelasting 2026 verantwoord. Het belastbare inkomen in Box 3 wordt bepaald op basis van een forfaitair rendement over de zogenoemde rendementsgrondslag. Het forfaitaire rendement voor het kalenderjaar 2026 is nog niet bekend.

Ontwikkeling in de rechtspraak

De hierboven weergegeven wijze van belasten van 'inkomen uit sparen en beleggen' (Box 3) vindt plaats op grond van de Overbruggingswet box 3. In de arresten van 6 juni 2024⁹ en 14 juni 2024¹⁰ heeft de Hoge Raad geoordeeld dat de verdragsschending die in het Kerstarrest¹¹ was geconstateerd, niet voldoende is weggenomen door de hiervoor aangehaalde wetgeving. De toepasselijke wetgeving voor Box 3 schendt nog steeds het discriminatieverbod en het eigendomsgrondrecht in de gevallen waarin het forfaitaire rendement hoger is dan het daadwerkelijke rendement.

Gelet op de uitspraken van de Hoge Raad, moeten belastingplichtigen met een lager werkelijk rendement dan het forfaitaire rendement volgens de Staatssecretaris de gelegenheid krijgen om het werkelijk rendement aan te tonen. Als het werkelijke rendement lager is dan het forfaitaire rendement, moet de belasting in Box 3 verminderd worden zodat alleen belasting wordt geheven over het daadwerkelijke rendement. Derhalve is in feite sprake van een tegenbewijsregeling. Op het moment van publicatie van het Prospectus, is de vormgeving van de tegenbewijsregeling nog niet wettelijk vastgelegd.

Vennootschapsbelasting

Voor in Nederland gevestigde en aan de vennootschapsbelasting onderworpen lichamen is het inkomen uit de Participaties in beginsel belast met vennootschapsbelasting. De vennootschapsbelasting wordt geheven over de netto-huurinkomsten (huren na aftrek van onder andere exploitatiekosten, rente en afschrijving) en de vermogenswinsten die naar rato van zijn winstaandeel in het Fonds aan de Participant worden toegerekend. Het standaardtarief van de vennootschapsbelasting bedraagt 25,8% (2025). Het lage tarief (over de eerste € 200.000) bedraagt 19% (2025).

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.

Toekomstige resultaten zijn onderworpen aan belastingen, die afhankelijk zijn van de persoonlijke situatie van de belegger en in de toekomst kunnen veranderen.

Een uitgebreide beschrijving van de fiscale aspecten vindt u in hoofdstuk 11 van het Prospectus.

⁸ Omdat het Fonds transparant is, representeert iedere Participatie vanuit fiscaal oogpunt een deel van de bezittingen, schulden, lasten en baten van het Fonds.

⁹ Hoge Raad 6 juni 2024, ECLI:NL:HR:2024:704, ECLI:NL:HR:2024:705, ECLI:NL:HR:2024:771, ECLI:NL:HR:2024:756 en ECLI:NL:HR:2024:813.

¹⁰ Hoge Raad 14 juni 2024, ECLI:NL:HR:2024:855, ECLI:NL:HR:2024:856, ECLI:NL:HR:2024:857 en ECLI:NL:HR:2024:860.

¹¹ Hoge Raad 24 december 2021, ECLI:NL:HR:2021:1963.

DE INITIATIEFNEMER

IMMO Zorgwoningfonds 9 is een initiatief van Holland Immo Group BV (Initiatiefnemer). Holland Immo Group BV stelt zich ten doel het initiëren van beleggingen voor particuliere beleggers door hen te laten participeren in vastgoed gerelateerde beleggingen met een stabiel rendement.

Holland Immo Group heeft 24 jaar ervaring en expertise in het initiëren en beheren van vastgoedbeleggingsfondsen. De huidige beleggingsstrategie voor nieuwe fondsen is gericht op (zorg)woningen en binnenstedelijke parkeergarages. Holland Immo Group heeft meer dan vijftig vastgoedbeleggingsfondsen in Nederland en Duitsland geïnitieerd met een totaal belegd vermogen van ruim € 1,9 miljard. Hiermee is Holland Immo Group een top-3 aanbieder van niet-beursgenoteerde

vastgoedbeleggingsfondsen in Nederland. Het team beschikt over een brede kennis en ervaring op het gebied van vastgoedselectie, investeringsanalyse, vastgoedbeheer en beleggingsstructuren.

Holland Immo Group maakt sinds 2021 onderdeel uit van Primevest Capital Partners, een pan-Europese investment manager, gespecialiseerd in innovatieve strategieën voor het beleggen in real assets, gericht op institutionele klanten.



drs. P.E.J. Helfrich MSRE
Chief Executive Officer



S.L. van der Graaf
Head of Investor
Relations Private Clients



M. Broere Msc
Head of Investment
Management



mr. B.T.J. Pierik
Chief Investment Officer



J.N.P.T. Mooij MBA RC
Chief Financial Officer



M.J.W. Kühl
Fund Management

DEELNEMEN IN IMMO ZORGWONINGFONDS 9

> Eigen vermogen:	€ 23.600.000
> Aantal Participaties:	4.720 van € 5.000 per stuk
> Deelname vanaf:	€ 10.000 (exclusief 3% Emissiekosten)

Deelname in IMMO Zorgwoningfonds 9 is mogelijk voor natuurlijke personen en rechtspersonen alsmede voor personenvennootschappen en fondsen voor gemene rekening.

De inschrijving start op het moment van uitbrengen van het Prospectus. De inschrijffperiode eindigt ten vroegste op het moment dat alle aangeboden 4.720 Participaties zijn uitgegeven aan (reguliere) beleggers (niet zijnde tijdelijke beleggers). Indien niet alle aangeboden Participaties op de Emissiedatum van naar verwachting 27 juni 2025 kunnen worden uitgegeven aan (reguliere) beleggers, zal de Beheerder Participaties aanbieden en, indien er voldoende interesse is bij tijdelijke beleggers, uitgeven aan niet aan het Fonds, de Beheerder of de Initiatiefnemer gelieerde tijdelijke beleggers indien op ten minste 3.600 van de aangeboden Participaties is ingeschreven door (reguliere) beleggers (niet zijnde tijdelijke beleggers).

Als op de Emissiedatum alle 4.720 aangeboden Participaties worden uitgegeven en geleverd aan (reguliere) beleggers (niet zijnde tijdelijke beleggers), dan sluit op die datum de inschrijving. De beoogde Emissiedatum, de datum van uitgifte en levering van de Participaties, is 27 juni 2025 of zoveel eerder of later als de Beheerder besluit.

Als op de Emissiedatum Participaties worden uitgegeven aan tijdelijke beleggers:

- eindigt de inschrijffperiode zodra het Fonds alle Participaties van de tijdelijke beleggers heeft ingekocht en hetzelfde aantal Participaties heeft uitgegeven aan (reguliere) beleggers (niet zijnde tijdelijke beleggers) en uiterlijk op 14 mei 2026; en
- worden de van die tijdelijke beleggers ingekochte Participaties, tegelijkertijd of volgtijdelijk met die inkoop, door het Fonds uitgegeven en geleverd aan de (reguliere) beleggers op de laatste werkdag van iedere kalendermaand die zich na de Emissiedatum voor deelname hebben ingeschreven.

De inkoop van Participaties van de tijdelijke beleggers vindt plaats tegen een inkoopprijs van € 5.000 per Participatie. De uitgifteprijs van Participaties die tegelijkertijd aan (reguliere) beleggers worden uitgegeven, vindt eveneens plaats tegen

€ 5.000 per Participatie te vermeerderen met Emissiekosten.

De Beheerder behoudt zich het recht voor om beleggers die zich hebben ingeschreven voor een eerder fonds dat is geïnitieerd door de Initiatiefnemer en destijds geen participaties kregen toegewezen, gedurende een periode van twee weken na 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 Beheerder behoudt zich het recht voor inschrijvingen zonder opgaaf van redenen niet in aanmerking te nemen.

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/IZWf9).

Dit is een reclame. Raadpleeg het Prospectus van IMMO Zorgwoningfonds 9 en het essentiële-informatiedocument voordat u een beleggingsbeslissing neemt.

Een uitgebreide beschrijving van de voorwaarden voor deelname vindt u in hoofdstuk 14 van het Prospectus.

Voor nadere informatie ga naar onze website, scan de QR-code of neem contact op met:

Holland Immo Group
Flight Forum 154
Postbus 8734
5605 LS Eindhoven

+31 (0)40 235 26 35
info@hollandimmogroup.nl
www.hollandimmogroup.nl



BETROKKEN EXTERNE PARTIJEN

Initiatiefnemer

Holland Immo Group BV

Fonds

IMMO Zorgwoningfonds 9

Beheerder

Holland Immo Group Beheer BV

Stichting

Stichting IMMO Zorgwoningfonds 9

Bewaarder

CSC Depositary BV

Accountant

Deloitte Accountants BV

Advocaat (toezichtrechtelijke aspecten)

FMLaw

Fiscaal Adviseur

PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs NV

Taxateur

Troostwijk Taxaties BV (Object Vicus)

CBRE Valuation & Advisory Services BV (Objecten Goudestein, Kastanjehof en Hof van Arkel)



Vicus - Wijk bij Duurstede



Holland Immo Group BV
Flight Forum 154, Eindhoven

Postbus 8734
5605 LS Eindhoven

+31 (0) 40 235 26 35
info@hollandimmogroup.nl
www.hollandimmogroup.nl

