

IMMO ZORGWONINGFONDS 9

PROSPECTUS

14 MEI 2025

Het Prospectus is geldig tot sluiting van de inschrijving voor deelname (en uiterlijk tot 12 maanden na de datum van goedkeuring door de AFM van het Prospectus), mits het Prospectus wordt aangevuld in geval van belangrijke nieuwe factoren, materiële vergissingen of materiële onnauwkeurigheden. De verplichting tot het aanvullen van het Prospectus geldt niet langer als het Prospectus niet meer geldig is. De uiterste datum waarop de geldigheid van het Prospectus verstrijkt is 14 mei 2026.



Inhoudsopgave

1.	Samenvatting	4
2.	Risicofactoren	11
3.	Belangrijke achtergrondinformatie bij de aanbidding	18
4.	Adressen betrokken partijen	20
5.	Definities	21
6.	De Nederlandse woning- en zorgwoningmarkt vanuit beleggersperspectief	23
7.	De Objecten	32
8.	Juridische structuur	48
9.	Investeringsstructuur	59
10.	Ontvangsten, uitgaven en rendementsdoelstelling	65
11.	Fiscale aspecten	78
12.	Rapportage	82
13.	Onderzoeksrapport van de onafhankelijke accountant	84
14.	Participeren in IMMO Zorgwoningfonds 9	85
15.	Initiatiefnemer	88
16.	Overige betrokken partijen	89
17.	Belangrijke informatie	92

Bijlagen:

Bijlage I - Fondsvoorwaarden van IMMO Zorgwoningfonds 9	94
Bijlage II - Statuten Stichting IMMO Zorgwoningfonds 9	106
Bijlage III - Direct kasstroomoverzicht (prognose) conform de grondslagen van de financiële verslaggeving (directe methode)	110
Bijlage IV - Kapitalisatie- en schuldenoverzicht per 28 februari 2025	111
Inschrijfformulier (separaat bijgevoegd)	

1. Samenvatting

1.1 Waarschuwingen en kerngegevens van het Fonds

Deze samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op het Prospectus. Iedere beslissing om te beleggen in de Participaties van IMMO Zorgwoningfonds 9 (het Fonds) moet gebaseerd zijn op bestudering van het gehele Prospectus door de belegger. De kans bestaat dat de belegger het geïnvesteerde kapitaal geheel of gedeeltelijk kan verliezen. De belegger zelf is verantwoordelijk voor zijn beleggingsbeslissing.

De belegger die als eiser een vordering bij een rechterlijke instantie aanhangig maakt met betrekking tot de informatie in het Prospectus dient mogelijk de kosten voor vertaling van het Prospectus te dragen voordat de rechtsvordering wordt ingesteld. Dit is bepaald in de nationale wetgeving van de lidstaten van de Europese Unie.

Holland Immo Group Beheer BV (de Beheerder) heeft deze samenvatting ingediend. De Beheerder kan uitsluitend wettelijk aansprakelijk worden gesteld als de samenvatting, wanneer die samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, misleidend, onjuist of inconsistent is, of indien de samenvatting, wanneer die samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, niet de essentiële informatie bevat om beleggers te ondersteunen in hun overweging te beleggen in de Participaties.

De Participaties zijn deelnemingsrechten in het Fonds. De ISIN-code van de Participaties is NL0015002EH2. Het Fonds is de uitgevende instelling van de Participaties. De LEI-code van het Fonds is 984500F26DNCP0E67451. De LEI-code van de Beheerder is 724500BSAHEADX2R2165. De contactgegevens van IMMO Zorgwoningfonds 9 en van de Beheerder zijn: Flight Forum 154, 5657 DD Eindhoven, telefoon: 040 235 26 35, e-mail: info@hollandimmogroup.nl, website: www.hollandimmogroup.nl.

Omdat het Fonds geen rechtspersoon is, kan het geen eigendom houden van het vastgoed waarin het Fonds belegt (de Objecten). Stichting IMMO Zorgwoningfonds 9 (de Stichting) houdt ten behoeve van het Fonds en de Participanten de eigendom van de Objecten.

De bevoegde autoriteit die het Prospectus op 14 mei 2025 heeft goedgekeurd is de AFM. De contactgegevens van de AFM zijn: Postbus 11723, 1001 GS Amsterdam, telefoon: 020 - 797 2000, website: www.afm.nl.

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

1.2 Essentiële informatie over het Fonds

Het Fonds is aangegaan op 29 januari 2025.

Welke instelling geeft de effecten uit?

Het Fonds geeft de effecten (Participaties) uit. Het Fonds is een 'fonds voor gemene rekening', een overeenkomst naar Nederlands recht tussen elke Participant afzonderlijk, de Beheerder en de Stichting. Die overeenkomst is vastgelegd in de Fondsvoorwaarden. De LEI-code van het Fonds is 984500F26DNCP0E67451.

Het Fonds belegt sinds het aangaan op 29 januari 2025 in een nog te ontwikkelen woonzorglocatie (het Object Vicus) met 51 zorgsuites te Wijk bij Duurstede. Daarnaast zal het Fonds vanaf de Emissiedatum beleggen in (1) een nog te ontwikkelen woonzorglocatie (het Object Goudestein) met 57 woonzorgappartementen en zorgsuites te Hellevoetsluis, (2) een bestaande woonzorglocatie (het Object Kastanjehof) met 30 zorgsuites te Velp en (3) een bestaande woonzorglocatie (het Object Hof van Arkel) met 14 woonzorgappartementen, bijbehorende kantoorruimte alsmede een commerciële plint te Tiel. Bij het aangaan van het Fonds zijn 1.200 Participaties uitgegeven van € 5.000 per Participatie aan vijf niet aan het Fonds, de Beheerder of de Initiatiefnemer gelieerde tijdelijke beleggers. De Beheerder heeft de verplichting er zich voor in te spannen die 1.200 Participaties bij andere beleggers, niet zijnde tijdelijke beleggers, te herplaatsen, in beginsel op de Emissiedatum van 27 juni 2025 en uiterlijk op 29 januari 2026. Voor zover de Beheerder daar niet in mocht slagen, worden de Participaties die dan nog worden gehouden door tijdelijke beleggers niet ingekocht door het Fonds en blijven de tijdelijke beleggers voor de niet-ingekochte Participaties Participant in het Fonds. Met de opbrengst van de uitgifte van de Participaties van in totaal € 6.000.000 is door de Stichting, voor rekening en risico van het Fonds, de koopprijs vrij op naam (v.o.n.) voor de grond van het Object Vicus ad € 3.830.000 gefinancierd, waarmee meteen op 29 januari 2025 de door de verkoper aan het Fonds te betalen vergoeding voor huurderiving gedurende de bouwperiode vanaf de Emissiedatum ad € 550.000 is verrekend. Deze vergoeding voor huurderiving betreft een door de Initiatiefnemer bedongen vergoeding, omdat het Fonds op 29 januari 2025 het Object Vicus heeft aangekocht dat vanaf februari 2025 tot naar verwachting uiterlijk 1 juli 2026 ontwikkeld wordt en derhalve in die periode geen huurinkomsten genereert. De vergoeding voor huurderiving bedraagt 4,9% op jaarbasis, berekend over de ontvangen koopprijs voor de grond en de aan de aannemer te betalen bouwtermijnen over de periode vanaf de Emissiedatum tot en met de verwachte oplevering op 1 juli 2026. Deze vergoeding voor huurderiving is in de prognose opgenomen als Bruto-huurontvangsten. Met de resterende opbrengst van de uitgifte van de Participaties ad € 2.170.000 zal het Fonds de tot aan de Emissiedatum

verschuldigde (bouw)termijnen van de aanneemsom ad € 2.145.000 (van in totaal € 7.150.000) voldoen. Na betaling van deze bedragen resteert naar verwachting een bedrag van € 25.000, dat aan de liquiditeitsreserve wordt toegevoegd.

De achtergrond voor de uitgifte op 29 januari 2025 van de in totaal 1.200 Participaties aan de tijdelijke beleggers is gelegen in het feit dat de verkoper van het Object Vicus heeft aangegeven bereid te zijn het Object Vicus te verkopen, onder de voorwaarde dat het transport van de grond van het Object Vicus uiterlijk in januari 2025 zou plaatsvinden. Op het moment van het ondertekenen van de koop- en aanneemovereenkomsten voor het Object Vicus (eind december 2024) achtte de Beheerder het niet aannemelijk en haalbaar dat het due diligence onderzoek en de onderhandelingen met de verkopers van de Objecten Goudestein, Kastanjehof en Hof van Arkel, die op dat moment nog moesten starten, zouden zijn afgerond op het moment dat de levering van de grond van het project Vicus zou moeten plaatsvinden (29 januari 2025). Om die reden heeft de Beheerder voordien vijf tijdelijke beleggers bereid gevonden om voor een vaste vergoeding van 8% op jaarbasis tijdelijk de aankoop van het Object Vicus voor te financieren. Deze vaste vergoeding over de periode vanaf aanvang Fonds tot aan de Emissiedatum ad € 197.260 is opgenomen in de fondsinvestering onder de financieringskosten en wordt daarmee betaald door het Fonds. Op de Emissiedatum zullen de op 29 januari 2025 in totaal 1.200 uitgegeven Participaties tegen de oorspronkelijke uitgifteprijs worden ingekocht en de met dit Prospectus aangeboden 4.720 Participaties worden uitgegeven voor € 5.000 elk (exclusief Emissiekosten).

Het doel van het Fonds is het beleggen van gelden van de Participanten in de Objecten om hen in de opbrengst daarvan te laten delen. De Objecten worden voor circa 54,9% van de totale fondsinvestering gefinancierd met de door de Participanten bijeengebrachte gelden en voor circa 45,1% met een hypothecaire lening die een looptijd heeft van zeven jaar vanaf de Emissiedatum. De rente op de hypothecaire lening bedraagt 4,87% per jaar.

Het resultaat van het Fonds uit de verhuur en verkoop van de Objecten komt (na aftrek van alle kosten en de vergoedingen voor de Beheerder, de Stichting en de Bewaarder) ten goede aan dan wel ten laste van de Participanten naar evenredigheid van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties; een Participant kan echter niet worden gedwongen meer bij te dragen aan het Fonds dan het bedrag dat voor de Participaties is betaald door de Participant. Het is de intentie dat de Objecten na een periode van zeven tot tien jaar na de Emissiedatum (die beoogd is plaats te vinden op 27 juni 2025) worden verkocht en het Fonds wordt beëindigd. Het moment van verkoop van de Objecten wordt in beginsel door de Beheerder bepaald op basis

van de dan geldende marktomstandigheden en voor de verkoop is de goedkeuring van de Vergadering van Participanten vereist.

Het Fonds wordt beheerd door Holland Immo Group Beheer BV (de Beheerder). De bestuurders van de Beheerder zijn de heren drs. P.E.J. Helfrich, mr. G.H.P. Hupkens en mr. B.T.J. Pierik. De huidige accountant van het Fonds is Deloitte Accountants BV. Het Fonds is aangegaan in Eindhoven (Nederland) en houdt daar ook kantoor.

Wat is de essentiële financiële informatie over de uitgevende instelling?

De essentiële financiële informatie per 28 februari 2025 is in afbeelding 1 weergegeven.

De Beheerder verklaart dat het werkkapitaal van het Fonds naar haar oordeel voor een periode van ten minste 12 maanden vanaf de datum van goedkeuring van het Prospectus niet toereikend is om aan de huidige behoeften van het Fonds te voldoen. De opbrengst van de met dit Prospectus aangeboden Participaties is in het oordeel van de Beheerder buiten beschouwing gelaten. Het tekort aan werkkapitaal bedraagt € 17.600.000. Dit tekort kan worden opgevangen met de uitgifte op de Emissiedatum van 3.520 of meer van de 4.720 aangeboden Participaties tegen de uitgifteprijs van € 5.000 per Participatie.

De Beheerder benadrukt dat (potentiële) beleggers niet zullen worden blootgesteld aan het risico van een tekort aan werkkapitaal van het Fonds. Als op de Emissiedatum niet ten minste 3.600 van de aangeboden Participaties kunnen worden uitgegeven aan (reguliere) beleggers (niet zijnde tijdelijke beleggers), wordt het aanbod tot deelname en eventuele toewijzingen van Participaties ingetrokken. In dat geval vindt de emissie geen doorgang en worden ontvangen bedragen (inclusief Emissiekosten) aan reeds toegewezen beleggers onverwijld teruggestort.

Wat zijn de voornaamste risico's specifiek voor de uitgevende instelling?

Inleiding

Beleggen brengt risico's met zich mee. Risico's kunnen tot gevolg hebben dat negatieve inkomsten- of waardefluctuaties optreden en rendementen lager uitkomen dan het verwachte rendement, waarnaar het Fonds vanuit haar beleggingsbeleid streeft.

Marktrisico

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

Afbeelding 1: samenvatting financiële cijfers over de verkorte periode 29 januari 2025 - 28 februari 2025

inleg Participanten en intrinsieke waarde per 28 februari 2025				
Participaties	totale intrinsieke waarde 6.031.382 totaal-generaal	aantal Participaties 1.200 totaal-generaal	intrinsieke waarde per Participatie 5.026	historische prestaties Fonds -9.385
Winst- en verliesrekening	29 januari 2025 tot en met 28 februari 2025			
totale inkomsten vóór Exploitatiekosten		32.353		
nettowinst (-verlies)		-9.385		
prestatievergoeding (opgelopen/betaald)		-		
beheervergoeding (opgelopen/betaald)		-		
andere materiële vergoedingen (opgelopen/betaald) aan dienstverleners		-		
winst per Participatie		-8		
balans	per 28 februari 2025		per 29 januari 2025	
totale netto-activa		-9.385		-
hefboomratio		0%		0%

Alle bedragen luiden in €.

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.

1.3 Essentiële informatie over de effecten

De effecten die het Fonds aanbiedt zijn de Participaties.

Wat zijn de hoofdkenmerken van de effecten?

De Participaties (ISIN-code: NL0015002EH2) luiden op naam. Er worden geen bewijzen voor Participaties uitgegeven en ze kennen geen nominale waarde. Uitgifte van de met dit Prospectus aangeboden Participaties vindt plaats naar Nederlands recht, naar verwachting op 27 juni 2025. De looptijd van de Participaties is gelijk aan de looptijd van het Fonds. De looptijd van het Fonds is beoogd zeven tot tien jaar te zijn. In geval van faillissement van het Fonds krijgen de Participanten als laatste een uitkering, indien al een uitkering gedaan kan worden.

Elke Participatie vormt een (niet nominale) vordering op de Stichting. De omvang van die vordering is gelijk aan het vermogen van het Fonds gedeeld door het totale aantal uitgegeven en uitstaande Participaties. Aan de Participaties zijn de zeggenschapsrechten verbonden zoals bepaald in de Fondsvoorwaarden. Bedoelde (niet nominale) vordering op de Stichting is uitsluitend opeisbaar na beëindiging van het Fonds. Aan elke Participatie zijn gelijke stemrechten en financiële rechten verbonden.

Binnen zes maanden na afloop van elk boekjaar wordt een Algemene Vergadering van Participanten gehouden. Daarnaast kunnen (tussentijds) Vergaderingen van Participanten worden gehouden, die onder voorwaarden door Participanten kunnen worden bijeengeroepen. Elke Participant heeft het recht voor de (Algemene) Vergadering van Participanten te worden uitgenodigd, daarin het woord te voeren en zijn stem uit te brengen op besluiten die aan de (Algemene) Vergadering van Participanten zijn voorbehouden, zoals vaststelling van de jaarrekening van het Fonds en de verkoop en levering van de Objecten.

De (Algemene) Vergadering van Participanten is bevoegd de Beheerder en de Stichting te schorsen en te ontslaan. Voor dat besluit is een gekwalificeerde meerderheid vereist en is een quorum van toepassing.

De Participaties zijn en 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 en de Beheerder beslist of een verzoek daartoe wordt gehonoreerd. Het verzoek tot inkoop kan om welke reden dan ook, en ook zonder opgave van redenen, geheel of gedeeltelijk door de Beheerder worden geweigerd.

Vanaf de datum waarop de Participanten toetreden tot het Fonds komt het resultaat van het Fonds (na aftrek van alle kosten en de vergoedingen voor de Beheerder, de Stichting en de Bewaarder) ten goede aan dan wel ten laste van hen naar evenredigheid van het aantal gehouden Participaties, met dien verstande dat een Participant niet kan worden gedwongen meer bij te dragen aan het Fonds dan het bedrag dat voor de Participaties is betaald.

Het positieve resultaat dat met het Fonds in een boekjaar wordt behaald, indien van toepassing verminderd met de aflossing op de hypothecaire lening en vermeerderd of verminderd met onttrekkingen respectievelijk toevoegingen aan de liquiditeitsreserve van het Fonds, wordt uitgekeerd aan de Participanten. Het Fonds streeft ernaar per kwartaal deze winst uit te keren, telkens binnen vier weken na afloop van elk kalenderkwartaal. De Beheerder kan besluiten (een gedeelte van) het positieve resultaat niet uit te keren aan de Participanten en toe te voegen aan de liquiditeitsreserve van het Fonds, als naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder een uitkering kan leiden tot een zodanige solvabiliteit of liquiditeit dat het voortbestaan van het Fonds in gevaar kan komen.

Indien de Vergadering van Participanten de verkoop van de Objecten goedkeurt, is het Fonds beëindigd zodra de eigendom van alle Objecten is overgedragen aan de koper(s). Nadat daarna alle verplichtingen van het Fonds zijn voldaan, waaronder het uitkeren aan de Beheerder van zijn recht op 20% van de Overwinst, wordt het overblijvende vermogen uitgekeerd aan de Participanten in de verhouding van het aantal Participaties dat zij houden.

Waar zullen de effecten worden verhandeld?

De Participaties zijn en worden niet beursgenoteerd. Verhandeling is beperkt mogelijk door middel van inkoop en uitgifte door het Fonds van Participaties. Zie hiervoor.

Wat zijn de voornaamste risico's specifiek voor de effecten?

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 verhandelbaarheid 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.

Belang van de gezamenlijke Participanten kan afwijken van het belang van de individuele Participant

Op grond van de Fondsvoorwaarden zijn bepaalde besluiten voorbehouden aan de Beheerder, de Stichting en/of de (Algemene) Vergadering van Participanten. De Beheerder en de Stichting zijn gehouden in het belang van de Participanten te handelen. Ook de Bewaarder is gehouden met haar controlerende taak in het belang van de Participanten te handelen. Het handelen 'in het belang van de Participanten' zoals hiervoor bedoeld, verwijst naar het belang van de gezamenlijke Participanten. Het belang van de gezamenlijke Participanten kan anders zijn dan het belang van een individuele Participant. In de (Algemene) Vergadering van Participanten geeft elke Participatie recht op één stem en besluiten worden genomen met (een gewone of gekwalificeerde) meerderheid van stemmen. Wordt een besluit met de vereiste meerderheid aangenomen, dan geldt dat besluit voor alle Participanten, ook voor de Participant die heeft tegengestemd. Met een dergelijk besluit en de uitvoering daarvan wordt niet noodzakelijkerwijs het belang van elke individuele Participant het beste diendend.

1.4 Essentiële informatie over de aanbieding van effecten aan het publiek

Dit Prospectus bevat het aanbod om deel te nemen aan het Fonds door het kopen van Participaties.

Volgens welke voorwaarden en welk tijdschema kan ik in dit effect beleggen?

De minimale deelname bedraagt € 10.000 per belegger (ten minste twee Participaties per belegger à € 5.000 per Participatie). Bij deelname is daarnaast 3% Emissiekosten verschuldigd (€ 150 per Participatie). Deelname staat open voor natuurlijke

personen, rechtspersonen, personenvennootschappen of fondsen voor gemene rekening.

De inschrijving start op het moment van uitbrengen van het Prospectus. In totaal worden 4.720 Participaties aangeboden. Bij toewijzing van Participaties zendt de Beheerder een schriftelijke bevestiging daarvan, met de datum van uitgifte van de Participaties, de (uiterste) datum van betaling van het bedrag van € 5.000 per Participatie (plus Emissiekosten) - in beginsel 23 juni 2025 -, en het rekeningnummer van de Stichting. Zonder betaling worden geen Participaties uitgegeven. De beoogde datum van uitgifte van Participaties is 27 juni 2025 of zoveel eerder of later als de Beheerder besluit. Zodra de Participaties zijn uitgegeven, ontvangt elke Participant kosteloos een uittreksel van zijn eigen inschrijving in het register van Participanten.

De Beheerder behoudt zich het recht voor om beleggers die zich inschreven voor een eerder fonds dat is geïnitieerd door de Initiatiefnemer en die 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 Beheerder behoudt zich verder het recht voor inschrijvingen zonder opgaaf van redenen niet in aanmerking te nemen (waarbij een inschrijving niet voor een gedeelte niet in aanmerking kan worden genomen).

Indien niet alle aangeboden Participaties op de Emissiedatum kunnen worden uitgegeven aan (reguliere) beleggers, kan de Beheerder Participaties toewijzen aan niet aan het Fonds, de Beheerder of de Initiatiefnemer gelieerde tijdelijke beleggers; dat wil zeggen beleggers die beogen tijdelijk als Participant aan het Fonds deel te nemen totdat de Participaties van die tijdelijke beleggers zijn ingekocht door het Fonds tegen gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van hetzelfde aantal Participaties aan een of meer (reguliere) beleggers. De Beheerder zal alleen dan tijdelijke beleggers voor een tijdelijke deelname aan het Fonds benaderen als op ten minste 3.600 van de aangeboden Participaties is ingeschreven door (reguliere) beleggers (niet zijnde tijdelijke beleggers). Een inkoop van Participaties van een tijdelijke belegger en uitgifte van hetzelfde aantal Participaties aan een (reguliere) belegger kan, na de Emissiedatum, op de laatste werkdag van iedere kalendermaand plaatsvinden totdat alle Participaties zijn ingekocht van tijdelijke beleggers en zijn uitgegeven aan (reguliere) beleggers.

De voorwaarden waaronder een tijdelijke belegger deelneemt aan het Fonds wijkt op twee punten af van de voorwaarden die van toepassing zijn voor de (reguliere) beleggers. De eerste afwijking betreft de termijn van de deelname, die voor een tijdelijke belegger beoogd is te eindigen op de Emissiedatum dan wel uiterlijk op 29 januari 2026. Als de Participaties van de tijdelijke belegger binnen die termijn niet zijn ingekocht dan blijft de tijdelijke belegger aan het Fonds verbonden als (reguliere) belegger (Participant). De tweede afwijking is dat, indien de Participaties van de tijdelijke belegger niet op de Emissiedatum zijn ingekocht, de tijdelijke belegger van de Initiatiefnemer een aanvulling op het rendement ontvangt (zodat het aan die tijdelijke belegger uit te keren rendement 8% op jaarbasis bedraagt, bestaande uit het Direct Rendement uit de exploitatie van het Fonds en de aanvulling door de Initiatiefnemer tot in totaal 8%), ook als deze voor de gehele looptijd van het Fonds aan het Fonds verbonden blijft als (reguliere) belegger (Participant). Deze aanvulling op het rendement wordt vanaf de Emissiedatum betaald door de Initiatiefnemer en gaat derhalve niet ten koste van het rendement van het Fonds of de Participanten.

De Beheerder zal het aanbod tot deelname en eventuele toewijzingen van Participaties intrekken indien op de Emissiedatum van naar verwachting 27 juni 2025 niet ten minste op 3.600 van de aangeboden Participaties is ingeschreven door (reguliere) beleggers (niet zijnde tijdelijke beleggers) óf niet alle aangeboden Participaties zijn geplaatst (bij (reguliere) beleggers en/of tijdelijke beleggers). In geval van intrekking van het aanbod en eventuele toewijzingen vindt de emissie geen doorgang. In dat geval en in het geval een inschrijving niet in aanmerking wordt genomen, worden ontvangen bedragen (inclusief Emissiekosten) aan reeds toegewezen beleggers onverwijld teruggestort. De inschrijffperiode eindigt ten vroegste op het moment dat alle 4.720 Participaties zijn geplaatst bij (reguliere) beleggers (d.i. niet zijnde tijdelijke beleggers) en eindigt uiterlijk op 14 mei 2026. Indien de inschrijving sluit of het aanbod tot deelname wordt ingetrokken, wordt daarvan melding gedaan op de website van de Beheerder (www.hollandimmogroup.nl).

Beleggen in het Fonds als (reguliere) belegger kan door het volledig invullen en ondertekenen van het inschrijfformulier IMMO Zorgwoningfonds 9. Het inschrijfformulier kan digitaal worden ingediend via www.hollandimmogroup.nl/IZWF9 of aan de Beheerder worden toegezonden, per e-mail of per gewone post. Natuurlijke personen dienen bij het inschrijfformulier een kopie van een geldig legitimatiebewijs mee te sturen. Rechtspersonen en andere rechtsvormen dienen een uittreksel uit het handelsregister en een kopie van een geldig legitimatiebewijs van de vertegenwoordigingsbevoegde(n) mee te sturen. Beleggen als tijdelijke belegger is alleen mogelijk op uitnodiging

van de Beheerder en kan niet met een inschrijfformulier worden gerealiseerd.

De kosten voor het aanbieden en uitgeven van de Participaties bedragen naar verwachting € 3.091.333. Deze kosten bestaan uit de structureringsvergoeding (€ 1.556.377, die ten goede komt aan de Initiatiefnemer), de selectie- en acquisitiekosten (€ 549.309, die eveneens ten goede komt aan de Initiatiefnemer), de marketingkosten (€ 311.275), de taxatiekosten en due diligence onderzoek (€ 120.848), de oprichtingskosten (€ 10.000) en niet-afrekbare BTW (€ 543.523) over deze kosten.

Wie is de aanbieder van de Participaties?

De Participaties worden aangeboden door de Beheerder. De Beheerder is in Nederland opgericht, is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht en is statutair gevestigd te Eindhoven.

Waarom wordt dit Prospectus opgesteld?

Het Prospectus is opgesteld om de Participaties als belegging aan het publiek te mogen aanbieden. De reden voor de aanbieding tot deelname aan het Fonds is het Fonds in staat te stellen met de opbrengst van de uitgifte van de met dit Prospectus aangeboden 4.720 Participaties, aangevuld met de in het Fonds aanwezige liquiditeiten van naar verwachting € 25.000:

- (1) de op 29 januari 2025 in totaal 1.200 Participaties van elk € 5.000 die zijn uitgegeven aan vijf niet aan het Fonds, de Beheerder of de Initiatiefnemer gelieerde tijdelijke beleggers ten behoeve van de aankoop van (de grond) van het Object Vicus op 29 januari 2025 ad € 3.830.000 en betaling van enkele bouwtermijnen tot aan de Emissiedatum ad € 2.145.000, tegen de oorspronkelijke uitgifteprijs in te kopen. Voor deze inkoop wordt € 6.000.000 betaald;
- (2) de vijf tijdelijke beleggers de vaste vergoeding van 8% op jaarbasis, over de periode van het aangaan van het Fonds tot aan de Emissiedatum, uit te betalen. Deze vergoeding bedraagt € 197.260, en wordt als onderdeel van de financieringskosten door het Fonds betaald;
- (3) de koopprijs v.o.n. van de grond van het Object Goudestein te betalen ad € 5.087.380, en de planuitwerkingskosten ad € 580.000;
- (4) de koopprijs k.k. van de Objecten Kastanjehof en Hof van Arkel, zijnde in totaal € 6.995.000, te betalen;
- (5) de verschuldigde overdrachtsbelasting ad € 727.480, alsmede de notariële kosten ad € 5.000 voor de Objecten Kastanjehof en Hof van Arkel te voldoen;
- (6) de hierna nader gespecificeerde kosten die verband houden met het kopen en verwerven van de Objecten, kosten voor de controle van het rendementsmodel

in het Prospectus door de accountant, advocaat en fiscalist bij de opzet van het Fonds en begeleiding bij het opstellen van het Prospectus, eenmalige kosten voor het registreren van het Fonds en het goedkeuren van het Prospectus door de AFM, eenmalige kosten van marketingactiviteiten ten behoeve van de plaatsing van de Participaties en eenmalige kosten en vergoedingen die zijn verschuldigd aan de Initiatiefnemer te betalen, zijnde in totaal een bedrag van € 3.290.983.

in dit Prospectus. De aanbieding van de Participaties is niet onderworpen aan een overeenkomst tot overneming met plaatsingsgarantie.

Er bestaan geen potentiële belangenconflicten tussen de plichten jegens het Fonds van de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen, bedrijfsleiding en oprichters van de Beheerder, de Stichting of de Bewaarder en hun eigen belangen en/of andere plichten.

De resterende opbrengst van naar schatting € 741.897, tezamen met het bedrag van de hypothecaire lening ad € 19.375.000 wordt vanaf de Emissiedatum aangewend voor (a) de betaling van de resterende bouwtermijnen van de Objecten Vicus en Goudestein, ad € 16.288.000, (b) de betaling van de huurincentives (kortingen op de huur) aan de huurders van de Objecten Vicus, Goudestein (om de betreffende huurders te helpen hun exploitatie in deze Objecten op te starten) en Tiel (om de (weder)verhuurbaarheid van de commerciële plint bij het eindigen van de huurovereenkomst op 12 november 2027 te verbeteren) en de vergoeding aan de huurder van het Object Goudestein voor de eenmalige kosten ten aanzien van het plaatsen van een transformatorstation, zijnde in totaal € 730.468, (c) voor de extra investeringen voor de Objecten Kastanjehof en Hof van Arkel ad € 545.250, (d) de betaling van de financieringskosten (uitgezonderd de vaste vergoeding als hierboven onder (2) vermeld) ad € 351.132, (e) voor een reservering van de Bruto-huurontvangsten gedurende de bouwperiode van de Objecten Vicus en Goudestein ad € 1.150.000, zijnde het totaal van de met de verkopers overeengekomen vergoeding voor huurdering gedurende de bouwperiode en (f) voor het aanhouden van een liquiditeitsreserve ad € 1.052.047.

Op de Emissiedatum zullen de volgende kosten en vergoedingen als hierboven onder punt (6) vermeld uit de opbrengst van de uitgifte van de Participaties worden voldaan: (a) de kosten van bouwbegeleiding door de Initiatiefnemer ad € 165.000, (b) de kosten voor de taxatie en due diligence onderzoek ad € 120.848, (c) een structureringsvergoeding ad € 1.556.377, (c) de marketingkosten ad € 311.275, (d) de selectie- en acquisitiekosten ad € 549.309, (e) de oprichtingskosten van het Fonds ad € 10.000 en (f) niet-aftrekbare BTW ad € 578.173.

De hiervoor onder (1) tot en met (6) genoemde bedragen en de specificatie ervan daaronder, zijn niet door een accountant gecontroleerd.

De Initiatiefnemer, de Beheerder, de Stichting en de Bewaarder hebben, in verband met de vergoedingen die zij ontvangen, belang bij de aanbieding van de Participaties als beschreven

2. Risicofactoren

Begrippen in het Prospectus die beginnen met een hoofdletter hebben de betekenis die daaraan is gegeven in hoofdstuk 5 Definities.

Beleggen brengt risico's met zich mee. Zo ook het participeren in het Fonds. Voor een goede beoordeling van deze risico's is het onderstaande van belang. Deze risico's kunnen tot gevolg hebben dat negatieve waardefluctuaties optreden en rendementen lager uitkomen dan het geprognosticeerde rendement, waarnaar het Fonds vanuit haar beleggingsbeleid streeft.

Niet alle mogelijke risico's zijn in dit hoofdstuk opgenomen zoals bijvoorbeeld tegenpartijrisico's of boetes bij het niet voldoen aan wettelijke verplichtingen. De Beheerder heeft alle mogelijke risico's geclassificeerd volgens de methode zoals hierna toegelicht. Alleen risico's waarvan de Beheerder op basis van de risicoclassificatie inschat dat deze van materieel belang zijn voor een geïnformeerde beleggingsbeslissing, zijn in dit hoofdstuk opgenomen. Daarnaast kunnen er materiële risico's zijn die thans onbekend zijn en kunnen er risico's zijn die op dit moment niet materieel zijn die eveneens negatieve gevolgen kunnen hebben voor de waarde van uw belegging en de rendementen daarop.

De risico's zijn naar bron en aard onderverdeeld in een beperkt aantal categorieën.

Voor elk risico heeft de Beheerder ingeschat wat de kans is dat het risico zich voordoet. Daarvoor is een schaal gehanteerd van 1 tot en met 10, waarbij een kans van bijvoorbeeld 50% de score van 5 krijgt (percentage gedeeld door 10). Daarnaast heeft de Beheerder ingeschat wat - als een risico zich voordoet - de impact of schade is als percentage van de waarde van de Objecten. De schaal die is gehanteerd voor de impact of schade loopt eveneens van 1 tot en met 10, waarbij een impact of schade van bijvoorbeeld 10% van de waarde van de Objecten een score van 5 krijgt en van 20% van die waarde een score van 10 (percentage van de impact of schade gedeeld door 2, met een maximale score van 10). De vermenigvuldiging van deze twee inschattingen is de basis voor de bepaling van de classificatie laag (0-20), gemiddeld (20-80) of hoog risico (80-100). De classificatie is hieronder per risico opgenomen en binnen de categorieën zijn de risico's gesorteerd van hoog naar laag.

2.1 Risico bij beleggingsstructuur

De Participaties zijn beperkt verhandelbaar. Er is een risico dat ze tussentijds niet zijn te verkopen (risicoscore: 40 (gemiddeld risico)).
De Participaties zijn niet beursgenoteerd en er zal ook

geen beursnotering worden aangevraagd. Hoewel de Participaties verhandelbaar zijn in de zin van de Wft, kunnen de mogelijkheden in de praktijk beperkt zijn. Overdracht van Participaties is uitsluitend mogelijk via inkoop van Participaties door het Fonds gevolgd door uitgifte. Daar ligt in de praktijk ook de belangrijkste beperking. Want inkoop zal alleen plaatsvinden als hetzelfde aantal Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk (kunnen) worden uitgegeven aan een andere belegger. Het Fonds is niet verplicht om op verzoek Participaties in te kopen (het Fonds heeft een closed-end karakter). Participanten dienen er rekening mee te houden dat (feitelijke) verhandeling van Participaties nauwelijks mogelijk is en dat ze mogelijk langer aan hun belegging vastzitten dan voorzien of wenselijk is. Dit risico hangt nauw samen met andere risico's in de zin dat als een ander risico zich voordoet en de Participant om die reden de belegging in het Fonds zou willen beëindigen, die beëindiging niet mogelijk kan blijken te zijn. Als het bijvoorbeeld voorzienbaar is dat de kapitaalmarktrente gaat stijgen en daardoor de waarde van de Objecten en daarmee het Indirect Rendement zal dalen (zie ook het marktrisico hierna), kan het zijn dat een Participant zijn Participaties wil verkopen voordat dit risico zich realiseert. Als het risico van beperkte verhandelbaarheid zich dan voordoet en de Participant zijn Participaties niet tussentijds kan verkopen, dan heeft het risico van de beperkte verhandelbaarheid tot gevolg dat deze Participant wordt blootgesteld aan het risico op waardedaling van de Objecten vanwege de (mogelijke) stijging van de kapitaalmarktrente. Dit kan een reden zijn voor een Participant zijn Participaties te willen verkopen, maar dat hij het risico loopt dat dit tijdens de looptijd van het Fonds niet mogelijk is. Het voorgaande geldt ook indien zich een ander risico voordoet dat een negatieve impact heeft op de waarde van de Objecten (negatieve impact op het Indirect Rendement) of leidt tot hogere kosten of lagere inkomsten voor het Fonds of leidt tot een beperkte mogelijkheid of onmogelijkheid om rendementen uit te keren (negatieve impact op het Direct Rendement), zoals een lagere inflatie dan waarvan de prognose uitgaat, lagere huurinkomsten dan waarvan de prognose uitgaat of hogere onderhoudskosten dan voorzien.

Voorts kan de beperkte verhandelbaarheid van de Participaties een drukkend effect hebben op de waarde ervan. De beperkte verhandelbaarheid van de Participaties zal namelijk voor een belegger die voornamelijk interesse heeft in liquide of eenvoudig te verhandelen beleggingen, er hoogstwaarschijnlijk toe leiden dat die belegger minder geld over heeft voor een Participatie.

De looptijd van het Fonds kan langer zijn dan het beoogde maximum van tien jaar. Daardoor bestaat het risico dat de belegger langer aan de belegging is gebonden dan voorzien of wenselijk is (risicoscore: 35 (gemiddeld risico)).

De feitelijke looptijd van het Fonds kan langer zijn dan het beoogde maximum van tien jaar. De Beheerder beoordeelt vanaf

het zevende jaar na de Emissiedatum jaarlijks of de verkoop van de Objecten met een goed rendement haalbaar is. Indien door (markt)omstandigheden de verkoop van de Objecten met een goed rendement niet haalbaar blijkt, bijvoorbeeld door een hoge rentestand of een economische recessie, kan de situatie ontstaan dat er geen kopers zijn met interesse om de Objecten te kopen. In dat geval kunnen de Objecten niet of slechts tegen een prijs worden verkocht die lager is dan de verkoopprijs waarvan de prognose uitgaat. Indien zo'n situatie optreedt in jaar zeven tot tien na de Emissiedatum, de periode waarin de verkoop van de Objecten beoogd is plaats te vinden, zou de Beheerder kunnen besluiten niet tot verkoop over te gaan en de exploitatie van de Objecten te continueren tot het moment komt waarop de marktomstandigheden verbeterd zijn en bij verkoop wel een verkoopprijs kan worden gerealiseerd die (beter) aansluit bij de prognose. De Beheerder zou in een dergelijke situatie van slechte (markt)omstandigheden ook de Vergadering van Participanten kunnen voorstellen de Objecten te verkopen tegen een lagere prijs dan waarvan de prognose uitgaat. Als de Vergadering van Participanten niet instemt met die voorgestelde verkoop, zal ook dan het Fonds blijven voortbestaan. Daarom dient elke belegger voor zich het risico in te schatten dat verbonden is aan het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds en dat de looptijd zelfs langer kan zijn dan dat. In combinatie met de beperkingen in de mogelijkheden tot overdracht van de Participaties kan dit tot gevolg hebben dat de belegger langer aan deze belegging is gebonden dan verwacht of gewenst is. Hierdoor kan de situatie ontstaan dat een Participatie niet 'verzilverd' kan worden op het moment dat dit, gezien de persoonlijke financiële situatie, wenselijk of zelfs noodzakelijk is.

Het Fonds en de daarbij betrokken partijen handelen in het belang van de gezamenlijke Participanten. Dat kan in strijd komen met het belang van een individuele Participant (risicoscore: 24 (gemiddeld risico)).

De Participaties worden uitgegeven onder de voorwaarden als bepaald in de Fondsvoorwaarden. Op grond van de Fondsvoorwaarden zijn bepaalde besluiten voorbehouden aan de Beheerder, de Stichting en/of de (Algemene) Vergadering van Participanten. De Beheerder en de Stichting zijn gehouden in het belang van de Participanten te handelen. Ook de Bewaarder is gehouden met haar controlerende taak in het belang van de Participanten te handelen. Het handelen 'in het belang van de Participanten' 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.

Op de besluiten die zijn voorbehouden aan de (Algemene) Vergadering van Participanten is een soortgelijk risico van toepassing. In die vergaderingen geeft elke Participatie recht op één stem en besluiten worden genomen met (een gewone of gekwalificeerde) meerderheid van stemmen. Wordt een besluit met de vereiste meerderheid aangenomen of afgewezen, dan geldt dat besluit voor alle Participanten, ook voor de Participant die voor afwijzen of aannemen heeft gestemd. Een voorbeeld daarvan is het vereiste dat een voorstel van de Beheerder tot verkoop van de Objecten moet worden goedgekeurd door de Vergadering van Participanten. Als een individuele Participant belang heeft bij de verkoop van de Objecten, bijvoorbeeld omdat die Participant liquiditeiten nodig heeft en deze verkoop door een meerderheid in de Vergadering van Participanten wordt verworpen, zal geen verkoop plaatsvinden, waardoor de Participaties van de individuele Participant niet 'verzilverd' kunnen worden op het moment dat dit, gezien de persoonlijke financiële situatie, wenselijk of zelfs noodzakelijk is. Uit dit voorbeeld volgt dat het hier bedoelde risico nauw samenhangt met het risico van de beperkte verhandelbaarheid van de Participaties.

2.2 Marktrisico

De waarde van de Objecten kan dalen en leiden tot een lager of zelfs negatief rendement (risicoscore: 56 (gemiddeld risico)).

De marktwaaarde bij verkoop van de Objecten en daarmee de mogelijkheid tot verkoop van de Objecten met een goed rendement is in hoge mate afhankelijk van de huidige en toekomstige marktomstandigheden en de macro-economische ontwikkelingen daarin.

Voor het Fonds leiden in het bijzonder de volgende marktomstandigheden en de macro-economische ontwikkelingen tot het risico op een lagere marktwaaarde van de Objecten en daarmee op een lager rendement:

- een stijgende rente, waardoor de kosten van financiering voor (potentiële) kopers van de Objecten zullen toenemen (zie ook de risicofactor "Een stijgende kapitaalmarktrente, waardoor de hypothecaire rente stijgt, kan een negatief effect hebben op de waarde van de Objecten en daarmee op het rendement (gemiddeld risico)" zoals verderop nader beschreven);
- een lagere inflatie dan waar in de prognose rekening mee is gehouden, waardoor de huurprijzen minder snel stijgen dan waarmee in het Prospectus rekening wordt gehouden omdat de huurprijzen zijn gekoppeld aan de inflatie, met uitzondering van de huurprijzen van de woonzorgappartementen van het Object Hof van Arkel die gekoppeld zijn aan het wettelijk toegestane percentage voor woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs (zie ook de risicofactor

“De huurprijzen worden jaarlijks geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI)). Bij een lagere indexering van de huur dan de gemiddeld geprognosticeerde 2,52% per jaar zullen de huurinkomsten en mogelijk de verkoopopbrengst uit de Objecten lager zijn dan geprognosticeerd (gemiddeld risico)”, zoals verderop nader beschreven;

- een toename van de bouwproductie, waardoor de krapte op de (zorg)woningmarkt zal afnemen;
- een jarenlange recessie, welke een negatief effect op de waardeontwikkeling van de vastgoedmarkt in het algemeen en van de Objecten tot gevolg zou kunnen hebben.

Als die marktomstandigheden en de macro-economische ontwikkelingen daarin verslechteren, kan dat een negatief effect hebben op de marktwaarde van de Objecten.

Lagere Exploitatie resultaten kunnen ook de waarde van de Objecten negatief beïnvloeden, omdat een (potentiële) koper van de Objecten het lagere Exploitatierendement zal willen compenseren met een lagere koopprijs.

Indien de marktwaarde van vastgoed daalt, zal dit een negatieve invloed kunnen hebben op de waarde en verkoopmogelijkheid van de Objecten, wat ertoe kan leiden dat de inleg van de Participanten geheel of gedeeltelijk verloren gaat. In hoofdstuk 10.3 is in het neutrale scenario, wat door de Beheerder als uitgangspunt is genomen bij de rendementsberekeningen, verondersteld dat de (zorg)woningmarkt niet wijzigt ten opzichte van de marktomstandigheden bij aankoop van de Objecten en de inflatie gemiddeld 2,52% per jaar bedraagt. In dat geval komt het gemiddeld Indirect Rendement uit op 1,0% per jaar en het Totaalrendement op 6,4% per jaar. In het pessimistische scenario (zie hoofdstuk 10.3) is verondersteld dat de verkoopopbrengst tegen het einde van het maximum van de verwachte looptijd van tien jaar niet is gestegen ten opzichte van de oorspronkelijke koopprijs, vermeerderd met de extra investering ad in totaal € 36.620.630. In dat geval zou het gemiddeld Indirect Rendement uitkomen op -2,5% per jaar ten opzichte van 1,0% per jaar in het neutrale scenario, zou het Totaalrendement uitkomen op 2,9% per jaar ten opzichte van 6,4% in het neutrale scenario en zou 25% van de inleg van de Participanten verloren gaan. In de bovengenoemde scenario's is bij de berekening van het Totaalrendement als uitgangspunt genomen dat het Direct Rendement niet wijzigt ten opzichte van het neutrale scenario aangezien de Objecten Vicus en Goudestein vanaf oplevering voor 20 jaar zijn verhuurd en bij de Objecten Kastanjehof en Hof van Arkel uitgegaan wordt van een (verdere) verlenging tegen de dan geldende huur en condities, dan wel tegen een lagere huur waar reeds rekening mee is gehouden in de rendementsprognose in het geval van de commerciële plint van het Object Hof van Arkel, waardoor een lagere verkoopopbrengst na tien jaar als

gevolg van veranderende marktomstandigheden in beginsel geen effect zal hebben op de huurinkomsten uit de lopende huurovereenkomsten en daarmee op het Direct Rendement.

De hiervoor bedoelde (mogelijke) oorzaken van een daling in de waarde van de Objecten kunnen tevens leiden tot een lager Exploitatie resultaat en daarmee tot een lager Direct Rendement. Zo zal het hierna in hoofdstuk 2.3 beschreven risico op het eindigen van een huurovereenkomst en daarmee een dalend Exploitatie resultaat, niet alleen kunnen leiden tot een daling in de waarde van de Objecten maar tegelijkertijd leiden tot een risico op een lager Direct Rendement. In de bovenstaande berekeningen zijn de risico's op een lager Direct Rendement buiten beschouwing gelaten.

De huurprijzen worden jaarlijks geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI). Bij een lagere indexering van de huur dan de gemiddeld geprognosticeerde 2,52% per jaar zullen de huurinkomsten en mogelijk de verkoopopbrengst uit de Objecten lager zijn dan geprognosticeerd (risicoscore: 35 (gemiddeld risico)).

Met uitzondering van de huurovereenkomst van de woonzorgappartementen van het Object Hof van Arkel en de huurovereenkomst van de commerciële plint van het Object Hof van Arkel, is in de overige huurovereenkomsten overeengekomen dat de huurprijs jaarlijks wordt geïndexeerd aan de hand van het van toepassing zijnde inflatiepercentage (CPI). Daarnaast is in de huurovereenkomst van het Object Vicus een minimale indexering van 2,0% en een maximale indexering van 4,0% overeengekomen en in de huurovereenkomst van de commerciële plint van het Object Hof van Arkel is een staffel van toepassing (zie hoofdstuk 7.4.5). De huurprijs van de woonzorgappartementen van het Object Hof van Arkel wordt jaarlijks geïndexeerd met een percentage dat maximaal gelijk is aan het op de ingangsdatum van die wijziging wettelijk toegestane percentage voor woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs. Over de gehele looptijd van het Fonds bedragen de in de rendementsprognose gehanteerde inflatie en huurprijsindexering gemiddeld 2,52% per jaar (zie ook de hoofdstukken 10.2.1 en 10.2.2). Ook voor de woonzorgappartementen van het Object Hof van Arkel wordt in de rendementsprognoses rekening gehouden met een gemiddelde huurprijsindexering van 2,52% (zoals toegelicht in hoofdstuk 7.4.5). Een lagere inflatie zal resulteren in lagere Bruto-huurontvangsten en een lager Exploitatie resultaat waardoor ook de voor uitkering beschikbare resultaten lager zullen zijn. Een lagere inflatie heeft verder mogelijk een negatief effect op de waarde van de Objecten, om de eenvoudige reden dat de lagere Bruto-huurontvangsten bij een lagere inflatie tot gevolg hebben dat met de Objecten minder rendement is te behalen; een belegging die minder rendement opbrengt is in beginsel minder waard dan een belegging die meer rendement opbrengt. Bij een gemiddelde inflatie gedurende het maximum

van de beoogde looptijd van het Fonds van tien jaar van 2,0% in plaats van 2,52%, zoals geprognosticeerd, kan de Beheerder genoodzaakt zijn de uitkeringen te verlagen vanwege de lagere huurinkomsten, neemt het gemiddeld Direct Rendement met 0,2%-punt af tot 5,2% per jaar en zal de marktwaarde van de Objecten dalen met 4,3% ten opzichte van de geprognosticeerde marktwaarde bij verkoop na tien jaar. Dit zou leiden tot een lager Totaalrendement voor de Participant van 5,4% per jaar ten opzichte van het geprognosticeerde Totaalrendement van 6,4% per jaar.

2.3 Kredietrisico

Als niet aan de voorwaarden van een hypothecaire lening wordt voldaan, kan dat ten koste gaan van het rendement of zelfs leiden tot verlies van de belegging (risicoscore: 50 (gemiddeld risico)).

De hypothecaire lening heeft een looptijd van zeven jaar. In de hypothecaire leningsovereenkomst zijn afspraken vastgelegd met betrekking tot volledige en tijdige betaling van rente en aan de hypothecair financier te verstrekken informatie, zoals bijvoorbeeld rapportages, taxatieverslagen en bestuurlijke wijzigingen. Daarbij is een loan to value (LTV, de verhouding tussen de hoofdsom van de betreffende hypothecaire lening en de waarde van de Objecten) en een 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) overeengekomen. De hypothecaire lening is aflossingsvrij, zolang het Fonds aan de financieringsvoorwaarden voldoet. Het niet voldoen aan de financieringsvoorwaarden kan gevolgen hebben voor de hoogte van de rente en de hoogte van de afgesproken aflossing en in het ergste geval kan de hypothecair financier de lening voortijdig beëindigen en volledige aflossing eisen. Daarbij bestaat het risico dat de Objecten gedwongen moeten worden verkocht. De verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans aanzienlijk lager dan bij een vrijwillige (reguliere) verkoop. Dat zal een negatieve invloed hebben op het voor de Participanten te behalen rendement met mogelijk een verlies van de inleg van de Participanten.

Op de Emissiedatum bedraagt de LTV op basis van de taxatiewaarde k.k. 55%. Voor de hypothecaire lening is een maximale LTV van 65% overeengekomen. Indien de LTV groter is dan 60,0% dient het Fonds 1,0% van de oorspronkelijke hoofdsom per jaar af te lossen en indien de LTV groter is dan 62,5%, dient het Fonds 2,5% van de oorspronkelijke hoofdsom per jaar af te lossen, net zo lang totdat de LTV weer 60,0% of kleiner is. De LTV zal bij een waardedaling van de Objecten met 8,3% ten opzichte van de getaxeerde waarde (k.k.) 60,0% bedragen. Indien de LTV in jaar vier circa 61% bedraagt en het Fonds daardoor zeven kwartalen een aflossing van € 48.438 per

kwartaal (1,0% van de oorspronkelijke hoofdsom op jaarbasis) zou moeten doen totdat de LTV door deze aflossingen weer 60,0% of kleiner is, komt het gemiddeld Direct Rendement met 5,3% lager uit dan de prognose (5,4%). Indien de ontvangsten uit verkoop in jaar tien gelijk zouden zijn aan de waarde van de Objecten tegen het einde van jaar vier, zou het Totaalrendement met 0,9% lager dan de prognose van 6,4% uitkomen. Om het effect op de rendementen van het Fonds van het zich materialiseren van deze risicofactor inzichtelijk te maken, heeft de Beheerder in bovenstaande voorbeelden aannames gedaan omtrent (1) het moment waarop er sprake is van een inbreuk op de LTV convenant, en (2) hoeveel moet worden afgelost op de hypothecaire geldlening om weer te voldoen aan de LTV convenant. Deze aannames zijn willekeurig gekozen, omdat niet valt te voorspellen of en wanneer een inbreuk op de LTV convenant zich voordoet en hoeveel er in dat geval moet worden afgelost, aangezien het bedrag dat moet worden afgelost afhankelijk is van de ernst/hoogte van de inbreuk op de LTV convenant.

De ICR bedraagt naar verwachting 2,0 vanaf het vierde kwartaal van 2026 oplopend naar 2,7 in jaar tien. Voor de hypothecaire lening is een minimale ICR van 1,75 overeengekomen. Bij een vermindering van de netto huurinkomsten van de Objecten met 14,5% in het vierde kwartaal van 2026 zal de ICR minder dan 1,75 bedragen en heeft de financier het recht om terugbetaling van de hypothecaire financiering op te eisen.

Het niet voldoen aan de LTV of ICR kan dus gevolgen hebben voor de hoogte van de afgesproken aflossing en in het ergste geval kan de hypothecair financier de lening voortijdig beëindigen en volledige aflossing eisen. Daarbij bestaat het risico dat de Objecten gedwongen moeten worden verkocht. De verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans aanzienlijk lager dan bij een vrijwillige (reguliere) verkoop. Dat zal een negatieve invloed hebben op het voor de Participanten te behalen rendement met mogelijk een verlies van de inleg van de Participanten.

Een stijgende kapitaalmarktrente, waardoor de hypothecaire rente stijgt, kan een negatief effect hebben op de waarde van de Objecten en daarmee op het rendement (risicoscore: 32 (gemiddeld risico)).

De kapitaalmarktrente kan van invloed zijn op de waarde van de Objecten. Een (potentiële) koper van de Objecten zal namelijk eisen stellen aan het rendement dat met de Objecten kan worden behaald. Indien de koper de Objecten financiert met een hypothecaire lening, zal een hogere rente (door een stijgende kapitaalmarktrente) leiden tot meer kosten en een lager rendement voor die (potentiële) koper. Dat lagere rendement zal die (potentiële) koper willen compenseren door een lagere koopprijs te bieden. Dit zal dan voor het Fonds en

de Participanten een negatief effect op het rendement hebben. Indien de rente na tien jaar 5,5% per jaar zou bedragen (59 basispunten hoger dan de verwachte, met de hypothecair financier overeen te komen rente), een (potentiële) koper van de Objecten een loan to value (LTV, de verhouding tussen het bedrag van de hypothecaire lening en de waarde van het gefinancierde vastgoed) van 55% zou hanteren (hetgeen een gangbare en realistische LTV-ratio is) en een Direct Rendement van 5,4% zou willen behalen bij aanvang (vergelijkbaar met het verwachte Direct Rendement van deze belegging), dan zou de koopprijs die deze (potentiële) koper voor de Objecten zou bieden er in resulteren dat het gemiddeld Indirect Rendement uitkomt op -1,1% per jaar in plaats van het geprognosticeerde gemiddeld Indirect Rendement van 1,0% per jaar. Dat betekent dat het Fonds uit de verkoopopbrengst na tien jaar slechts 89% van de ingelegde gelden van de Participanten zou kunnen terugbetalen. Dat komt neer op een Totaalrendement van 4,3% per jaar in plaats van het geprognosticeerde Totaalrendement van 6,4% per jaar.

De looptijd van de hypothecaire lening is met zeven jaar korter dan het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds (tien jaar). Er is een risico dat de Objecten na zeven jaar niet verkocht zijn en dat herfinanciering niet of alleen tegen ongunstigere voorwaarden lukt, of anderszins ten koste gaat van het rendement (risicoscore: 32 (gemiddeld risico)).

De hypothecaire lening heeft een looptijd van zeven jaar vanaf de Emissiedatum. Indien de Objecten na het verstrijken van de looptijd van zeven jaar nog niet zijn verkocht, dient de lening te worden verlengd bij dezelfde hypothecair financier dan wel te worden geherfinancierd bij een andere hypothecair financier. Het risico bestaat dat na afloop van de overeengekomen looptijd van de hypothecaire lening geen verlenging bij de huidige hypothecair financier noch een nieuwe lening met een andere hypothecair financier kan worden afgesloten of alleen kan worden afgesloten tegen een hogere rente. In dat geval ontstaat het risico dat de Objecten gedwongen moeten worden verkocht. De verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans aanzienlijk lager dan bij een vrijwillige (reguliere) verkoop. Dat zal een negatieve invloed hebben op het voor de Participanten te behalen rendement met mogelijk een verlies van de inleg van de Participanten. Bij een verkoopopbrengst van de Objecten bij een gedwongen verkoop na zeven jaar die 30% lager is dan de verwachte verkoopopbrengst volgens de prognose in het neutrale scenario, zou het Totaalrendement uitkomen op 0,7% per jaar en zou 47% van de inleg van de Participanten verloren gaan.

Indien een nieuwe hypothecaire lening alleen kan worden afgesloten tegen een hogere rente dan waarmee in de prognose rekening is gehouden, zal dat eveneens een negatieve invloed hebben op het rendement. In de

rendementsprognose is rekening gehouden met een rente gedurende de rentevastperiode van zeven jaar van 4,87% per jaar en een hogere rente na de rentevastperiode van 5,0% per jaar. Het is daarnaast niet uit te sluiten dat verlenging van de hypothecaire lening bij de huidige financier niet slaagt, bijvoorbeeld als de huidige financier besluit (tijdelijk) minder financieringen te verstrekken voor (commercieel) vastgoed of als er een strategiewijziging plaatsvindt bij de huidige financier als gevolg waarvan zij niet langer financieringen verstrekt aan dit type (commercieel) vastgoed. Slaagt die verlenging niet, dan is er een aanzienlijk risico dat het Fonds bij de herfinanciering extra kosten moet maken, zoals afsluitprovisie, kosten voor taxatie van de Objecten en notariskosten. Die kosten hebben een negatief effect op het rendement voor de Participanten. Voor het afsluiten van een herfinanciering bij een andere dan de huidige financier worden de genoemde extra kosten begroot op in totaal circa 1,15% van de hoofdsom, namelijk een afsluitprovisie van 1% van de hoofdsom alsmede juridische advieskosten inzake de leningdocumentatie van € 30.000, zijnde circa 0,15% van de hoofdsom. Indien na zeven jaar een verlenging bij de huidige financier niet slaagt waardoor het Fonds extra herfinancieringskosten moet maken en een rente van 5,5% zou worden overeengekomen, zou het gemiddelde Direct Rendement met 5,2% per jaar lager uitkomen dan het geprognosticeerde gemiddelde Direct Rendement van 5,4% per jaar en het Totaalrendement afnemen tot 6,2% per jaar in plaats van het geprognosticeerde Totaalrendement van 6,4% per jaar.

Aflossing van een hypothecaire lening vóór het eindigen van die lening kan leiden tot kosten die een lager rendement tot gevolg hebben (risicoscore: 16 (laag risico)).

Door wijzigingen in de rentestand op de geld-/kapitaalmarkt kan bij vervroegde aflossing van de hypothecaire lening (dat is aflossing vóór de datum waarop het vaste rentetarief afloopt) een boeterente verschuldigd zijn. Met de financier is overeengekomen dat deze een boeterente in rekening brengt voor 95,0% van de hoofdsom (5,0% boetevrij) wanneer de lening voor het einde van de looptijd wordt afgelost. Voor de berekening van de boeterente wordt aangenomen dat deze gelijk is aan de rente ad 4,87% en wordt berekend over de resterende looptijd. Indien bijvoorbeeld aan het einde van jaar zes wordt afgelost, bedraagt de boete € 895.771. Dit bedrag komt ten laste van het verkoopresultaat van de Objecten. Ten gevolge van het lagere verkoopresultaat na zes jaar, zou het gemiddeld Direct Rendement uitkomen op 5,4% per jaar en het Totaalrendement op 4,2% in plaats van het geprognosticeerde Totaalrendement van 6,4% per jaar. Hierbij zij vermeld dat een verkoop van de Objecten na zes jaar slechts overwogen zal worden, indien de verkoopopbrengst zodanig is, dat daaruit naast een terugbetaling van alle ingelegde gelden ook het geprognosticeerde Indirect Rendement kan worden behaald. Indien een verwachte verkoopopbrengst voor afloop van de

rentevast periode (van zeven jaar) daarvoor onvoldoende zou zijn, zal niet snel worden overwogen om voor de afloop daarvan over te gaan tot verkoop van de Objecten.

2.4 Exploitatierisico

Het Fonds is voor het rendement in grote mate afhankelijk van de huurinkomsten. Als een huurovereenkomst eindigt, kan dat negatieve gevolgen hebben voor het rendement (risicoscore: 40 (gemiddeld risico)).

De gewogen gemiddelde looptijd van de huurovereenkomsten bedraagt op de Emissiedatum 16,8 jaar. Voor de berekening van de gewogen gemiddelde looptijd wordt de resterende looptijd van iedere individuele huurovereenkomst gewogen door de daarmee samenhangende jaarlijkse huurinkomsten af te wegen ten opzichte van de totale jaarlijkse huurinkomsten (waarbij voor de Objecten Vicus en Goudestein rekening wordt gehouden met een looptijd van 20 jaar vanaf de Emissiedatum, terwijl de oplevering pas verwacht wordt op uiterlijk 1 juli 2026 respectievelijk 30 oktober 2026), zoals in onderstaande tabel rekenkundig wordt toegelicht.

Het risico bestaat dat, indien om welke reden dan ook de huurovereenkomsten voortijdig gedurende de looptijd van het Fonds eindigen, de Objecten niet of slechts tegen minder gunstige of ongunstige voorwaarden kunnen worden verhuurd. Bij gelijkblijvende Exploitatiekosten en Fondskosten leiden lagere Bruto-huurontvangsten tot een lager Exploitatieresultaat dan geprognoseerd en/of een lagere marktwaarde van de Objecten, hetgeen een negatief effect zal hebben op het rendement voor de Participanten.

Indien de jaarlijkse Bruto-huurontvangsten door een minder gunstige huurovereenkomst bij wederverhuur vanaf jaar vijf elk

jaar 10,0% lager uitkomen dan de prognose over het betreffende jaar, kan de Beheerder genoodzaakt zijn de uitkeringen te verlagen vanwege de lagere huurinkomsten en zal het gemiddeld Direct Rendement afnemen tot 4,8% ten opzichte van het geprognoseerde gemiddeld Direct Rendement van 5,4% per jaar. Ten gevolge van de 10,0% jaarlijkse lagere Bruto-huurontvangsten vanaf jaar vijf zal het Totaalrendement per jaar na afloop van het maximum van de beoogde looptijd 4,1% bedragen, hetgeen lager is dan geprognoseerd (6,4%). Dat betekent dat het Fonds uit de verkoopopbrengst na tien jaar slechts 93% van de ingelegde gelden van de Participanten zou kunnen terugbetalen.

Als huurders de huur niet betalen, heeft het Fonds minder huurinkomsten en kan het Fonds minder uitkeren aan de Participanten (risicoscore: 30 (gemiddeld risico)).

Huurders zijn verplicht om de huursom maandelijks vooruit te voldoen. Het debiteurenrisico doet zich voor wanneer huurders van de Objecten te laat, gedeeltelijk of in het geheel niet betalen. Het directe gevolg van het zich voordoen van het debiteurenrisico is dat de liquiditeit van het Fonds lager zal zijn dan geprognoseerd en de uitkering niet of slechts gedeeltelijk kan plaatsvinden. Bij het uitblijven van huurontvangsten kan het Exploitatieresultaat blijvend negatief worden beïnvloed. Bij een jaarlijkse huurderving ten gevolge van het debiteurenrisico van 15,0% van de jaarlijkse Bruto-huurontvangsten, zal het gemiddelde Exploitatierendement uitkomen op 4,0% per jaar, hetgeen lager is dan geprognoseerd (5,4%) en het Totaalrendement afnemen tot 2,4% ten opzichte van het geprognoseerde Totaalrendement (6,4%). Het debiteurenrisico kan onder bijzondere omstandigheden hoger zijn dan op basis van historische gegevens kan worden verwacht.

Object	Jaarlijkse huurinkomsten	Aandeel in de totale huurinkomsten	Resterende looptijd (jaren)	Bijdrage aan gewogen gemiddelde looptijd
Vicus	€ 614.417	28,2%	20	$28,2\% \times 20 = 5,64$
Goudestein	€ 1.058.370	48,5%	20	$48,5\% \times 20 = 9,70$
Kastanjehof	€ 279.738	12,8%	7,9	$12,8\% \times 7,9 = 1,01$
Hof van Arkel (appartementen)	€ 141.262	6,5%	5,5	$6,5\% \times 5,5 = 0,36$
Hof van Arkel (kantoorruimte)	€ 2.984	0,1%	5,5	$0,1\% \times 5,5 = 0,01$
Hof van Arkel (commerciële plint)	€ 85.847	3,9%	2,4	$3,9\% \times 2,4 = 0,09$
Totaal	€ 2.182.618	100%		16,8 jaar

In geval dat beide aannemers bij te late oplevering van de Objecten Vicus en Goudestein met succes een beroep kunnen doen op overmacht, is geen boete bij te late oplevering verschuldigd. In dat geval kan de Beheerder besluiten tot het tijdelijk verlagen of zelfs stopzetten van de uitkeringen aan Participanten (risicoscore: 16 (laag risico)).

Voor het geval dat de Objecten Vicus en Goudestein door te late oplevering door de aannemers niet tijdig aan de huurders kunnen worden opgeleverd, waardoor huurderij zou kunnen ontstaan, is in de 'turnkey' aanneemovereenkomst overeengekomen dat het Fonds gerechtigd is tot een (niet voor matiging vatbare) boete verschuldigd over de periode vanaf de verwachte oplevering tot en met de daadwerkelijke oplevering. Deze boete bij te late oplevering is niet verschuldigd indien de aannemer met succes een beroep kan doen op overmacht in de zin van artikel 6:75 van het Burgerlijk Wetboek. Indien de Objecten drie maanden te laat worden opgeleverd en met succes een beroep kan worden gedaan op overmacht in de zin van artikel 6:75 van het Burgerlijk Wetboek, als gevolg waarvan het Fonds geen beroep toekomt op de boetebepaling, kan de Beheerder genoodzaakt zijn de uitkeringen te verlagen vanwege de gemiste huurinkomsten/niet ontvangen boete bij te late oplevering, en zal het gemiddeld Direct Rendement 0,2%-punt lager uitkomen (zijnde 5,2% per jaar) dan geprognosticeerd (5,4%) en het Totaalrendement afnemen tot 6,2% per jaar (het geprognosticeerde Totaalrendement is 6,4% per jaar).

Bij te late oplevering door de aannemer van het Object Vicus, is de aannemer aan het Fonds een boete verschuldigd. Het overeengekomen boetebedrag per kalenderdag gedurende de eerste drie maanden vanaf de verwachte opleverdatum is lager dan de huurderij per kalenderdag. Een te late oplevering kan derhalve negatieve gevolgen hebben voor het rendement (risicoscore: 10 (laag risico)).

Voor het geval dat het Object Vicus door te late oplevering door de aannemer niet tijdig aan de huurder kan worden opgeleverd, waardoor huurderij zou kunnen ontstaan, is in de 'turnkey' aanneemovereenkomst overeengekomen dat het Fonds gerechtigd is tot een boete over de periode vanaf de verwachte oplevering tot en met de daadwerkelijke oplevering. Gedurende de eerste drie maanden vanaf de verwachte opleverdatum tot en met de daadwerkelijke oplevering bedraagt de boete € 1.250 per kalenderdag (prijsspeil 1 januari 2025), daarna wordt de boete verhoogd zodat deze gelijk is met de (geïndexeerde) huurprijs per kalenderdag vanaf oplevering (naar verwachting € 1.692). Gedurende de eerste drie maanden vanaf de verwachte oplevering tot en met de daadwerkelijke oplevering bedraagt het verschil tussen de boete per kalenderdag (naar verwachting € 1.290, zijnde € 1.250 vermeerderd met de geprognosticeerde inflatie van 3,2%) en de huurderij per kalenderdag (naar verwachting € 1.737, zijnde de huur per kalenderdag ad € 1.683

(prijsspeil 1 januari 2025) vermeerderd met de geprognosticeerde inflatie van 3,2%) € 447 per kalenderdag. Indien het Object Vicus drie maanden te laat wordt opgeleverd, als gevolg waarvan huurderij ontstaat die niet volledig gecompenseerd wordt door de boetebepaling, kan de Beheerder genoodzaakt zijn de uitkering in dat betreffende kwartaal te verlagen tot een Direct Rendement van 4,8% vanwege de gemiste huurinkomsten bij te late oplevering en daarmee 0,6%-punt lager uitkomen dan geprognosticeerd (5,4%). Het gemiddeld Direct Rendement over 2026 zal daarmee uitkomen op 5,3%.

3. Belangrijke achtergrondinformatie bij de aanbidding

Het Fonds is op 29 januari 2025 aangegaan met vijf niet aan het Fonds, de Beheerder of de Initiatiefnemer gelieerde tijdelijke beleggers, aan wie op die datum 1.200 Participaties van € 5.000 per Participatie zijn uitgegeven.

Het Fonds belegt sinds het aangaan op 29 januari 2025 in een nog te ontwikkelen woonzorglocatie (het Object Vicus), met 51 zorgsuites, gelegen aan de Karel de Grotestraat 1b te Wijk bij Duurstede. Daarnaast zal het Fonds vanaf de Emissiedatum beleggen in (1) een nog te ontwikkelen woonzorglocatie (het Object Goudestein) met 57 woonzorgappartementen en zorgsuites, gelegen aan de Goudesteinstraat 5, 7, 7a en 7b te Hellevoetsluis, (2) een bestaande woonzorglocatie (het Object Kastanjehof) met 30 zorgsuites, gelegen aan Kastanjehof 2 te Velp en (3) een bestaande woonzorglocatie (het Object Hof van Arkel) met 14 woonzorgappartementen en een kantoorruimte gelegen aan het Hof van Arkel 1-29 (oneven) te Tiel alsmede een commerciële plint gelegen aan de Hoogeindstraat 2-4 (even) te Tiel.

Bij het aangaan van het Fonds zijn 1.200 Participaties uitgegeven van € 5.000 per Participatie aan vijf niet aan het Fonds, de Beheerder of de Initiatiefnemer gelieerde tijdelijke beleggers. De Beheerder is de verplichting aangegaan zich ervoor in te spannen dat het Fonds die Participaties van hen inkoopt op de Emissiedatum van 27 juni 2025 en uiterlijk op 29 januari 2026. Indien de Beheerder daar niet in slaagt heeft dat geen gevolgen voor het Fonds of de Participanten en blijven de tijdelijke beleggers voor de niet-ingekochte Participaties Participant in het Fonds.

Met de opbrengst van de uitgifte van de Participaties op 29 januari 2025 van in totaal € 6.000.000 is door de Stichting, voor rekening en risico van het Fonds, de koopprijs vrij op naam (v.o.n.) voor de grond van het Object Vicus ad € 3.830.000 gefinancierd, waar tegelijkertijd - op 29 januari 2025 - de door de verkoper aan het Fonds te betalen vergoeding voor huurderiving gedurende de bouwperiode vanaf de Emissiedatum ad € 550.000, mee is verrekend. Met de resterende opbrengst van de uitgifte van de Participaties ad € 2.170.000 zal het Fonds de tot aan de Emissiedatum verschuldigde (bouw) termijnen van de aanneemsom ad € 2.145.000 (van in totaal € 7.150.000) voldoen. Na betaling van deze bedragen resteert naar verwachting een bedrag van € 25.000, dat aan de liquiditeitsreserve wordt toegevoegd.

De achtergrond voor de uitgifte op 29 januari 2025 van de in totaal 1.200 Participaties aan de tijdelijke beleggers is erin gelegen dat de verkoper van het Object Vicus in november 2024 heeft aangegeven bereid te zijn het Object Vicus te verkopen, onder de voorwaarde dat het transport van de grond van het Object Vicus uiterlijk in januari 2025 zou plaatsvinden.

Eind december zijn de koop- en aanneemovereenkomsten voor het Object Vicus getekend, waarin is overeengekomen dat de grond op 29 januari 2025 geleverd werd. Op het moment van het ondertekenen van de koop- en aanneemovereenkomsten voor het Object Vicus achtte de Beheerder het niet aannemelijk en haalbaar dat het due diligence onderzoek en de onderhandelingen met de verkopers van de Objecten Goudestein, Kastanjehof en Hof van Arkel, die op dat moment nog moesten worden opgestart, zouden zijn afgerond op het moment dat de levering van de grond van het project Vicus zou plaatsvinden (29 januari 2025). Om die reden heeft de Beheerder voordien de vijf tijdelijke beleggers bereid gevonden om voor een vaste vergoeding van 8% op jaarbasis tijdelijk de aankoop van het Object Vicus voor te financieren. Op de Emissiedatum zullen de op 29 januari 2025 in totaal 1.200 uitgegeven Participaties tegen de oorspronkelijke uitgifteprijs worden ingekocht en de met dit Prospectus aangeboden 4.720 Participaties worden uitgegeven voor € 5.000 elk (exclusief Emissiekosten).

Met de opbrengst van de uitgifte van de met dit Prospectus aangeboden 4.720 Participaties, aangevuld met de in het Fonds aanwezige liquiditeiten van naar verwachting € 25.000, is het Fonds in staat:

- (1) de op 29 januari 2025 in totaal 1.200 Participaties van elk € 5.000 die zijn uitgegeven aan vijf niet aan het Fonds, de Beheerder of de Initiatiefnemer gelieerde tijdelijke beleggers ten behoeve van de aankoop van (de grond) van het Object Vicus op 29 januari 2025 ad € 3.830.000 en betaling van enkele bouwtermijnen tot aan de Emissiedatum ad € 2.145.000, tegen de oorspronkelijke uitgifteprijs in te kopen. Voor deze inkoop wordt € 6.000.000 betaald;
- (2) de vijf tijdelijke beleggers de vaste vergoeding van 8% op jaarbasis, over de periode van het aangaan van het Fonds tot aan de Emissiedatum, uit te betalen. Deze vergoeding bedraagt € 197.260, en is onderdeel van de financieringskosten en wordt derhalve betaald door het Fonds als nader toegelicht in hoofdstuk 9.4.3;
- (3) de koopprijs v.o.n. van de grond van het Object Goudestein te betalen ad € 5.087.380, en de planuitwerkingskosten ad € 580.000;
- (4) de koopprijs k.k. van de Objecten Kastanjehof en Hof van Arkel, zijnde in totaal € 6.995.000, te betalen;
- (5) de verschuldigde overdrachtsbelasting ad € 727.480, alsmede de notariële kosten ad € 5.000 voor de Objecten Kastanjehof en Hof van Arkel te voldoen;
- (6) de hierna nader gespecificeerde kosten die verband houden met het kopen en verwerven van de Objecten, kosten voor de controle van het rendementsmodel in het Prospectus door de accountant, advocaat en fiscalist bij de opzet van het Fonds en begeleiding bij

het opstellen van het Prospectus, eenmalige kosten voor het registreren van het Fonds en het goedkeuren van het Prospectus door de AFM, eenmalige kosten van marketingactiviteiten ten behoeve van de plaatsing van de Participaties en eenmalige kosten en vergoedingen die zijn verschuldigd aan de Initiatiefnemer te betalen, zijnde in totaal een bedrag van € 3.290.983.

De resterende opbrengst van naar schatting € 741.897, tezamen met het bedrag van de hypothecaire lening ad € 19.375.000 wordt vanaf de Emissiedatum aangewend voor (a) de betaling van de resterende bouwtermijnen van de Objecten Vicus en Goudestein, ad € 16.288.000, (b) de betaling van de huurincentives (kortingen op de huur) aan de huurders van de Objecten Vicus, Goudestein (om de betreffende huurders te helpen hun exploitatie in deze Objecten op te starten) en Tiel (om de (weder)verhuurbaarheid van de commerciële plint bij het eindigen van de huurovereenkomst op 12 november 2027 te verbeteren) en de vergoeding aan de huurder van het Object Goudestein voor de eenmalige kosten ten aanzien van het plaatsen van een transformatorstation, zijnde in totaal € 730.468, (c) voor de extra investeringen voor de Objecten Kastanjehof en Hof van Arkel ad € 545.250, (d) de betaling van de financieringskosten (uitgezonderd de vaste vergoeding als hierboven onder (2) vermeld) ad € 351.132, (e) voor een reservering van de Bruto-huurontvangsten gedurende de bouwperiode van de Objecten Vicus en Goudestein ad € 1.150.000, zijnde het totaal van de met de verkopers overeengekomen vergoeding voor huurderiving gedurende de bouwperiode en (f) voor het aanhouden van een liquiditeitsreserve ad € 1.052.047.

Op de Emissiedatum zullen de volgende kosten en vergoedingen als hierboven onder punt (6) vermeld uit de opbrengst van de uitgifte van de Participaties worden voldaan: (a) de kosten van bouwbegeleiding door de Initiatiefnemer ad € 165.000, (b) de kosten voor de taxatie en due diligence onderzoek ad € 120.848, (c) een structureringsvergoeding ad € 1.556.377, (d) de marketingkosten ad € 311.275, (e) de selectie- en acquisitiekosten ad € 549.309, (f) de oprichtingskosten van het Fonds ad € 10.000 en (g) niet-aftrekbare BTW ad € 578.173.

De hiervoor onder (1) tot en met (6) genoemde bedragen en de specificatie ervan daaronder, zijn niet door een accountant gecontroleerd.

4. Adressen betrokken partijen

Initiatiefnemer

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

Fonds

IMMO Zorgwoningfonds 9
Flight Forum 154
Postbus 8734
5605 LS Eindhoven
Tel. +31 (0)40 235 26 35
Internet: www.hollandimmogroup.nl

Beheerder

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

Notaris

Taylor Wessing
Kennedyplein 201
Postbus 3
5600 AA Eindhoven

Bewaarder

CSC Depositary BV
Woudenbergseweg 13
3953 ME Maarsbergen
Tel. +31 (0)343 430 303
Internet: www.cscgfm.com

Stichting

Stichting IMMO Zorgwoningfonds 9
Flight Forum 154
Postbus 8734
5605 LS Eindhoven
Tel. +31 (0)40 235 26 35

Accountant

Deloitte Accountants BV
Flight Forum 1
5600 AJ Eindhoven

Fiscaal Adviseur

PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs NV
Fascinatio Boulevard 350
Postbus 8800
3009 AV Rotterdam

Advocaat (toezichtrechtelijke aspecten)

FMLaw
Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem

Taxateur Object Vicus

Troostwijk Taxaties BV
Anderlechtlaan 181
1066 HM Amsterdam
Tel. +31 (0)88 666 6666
Internet: www.troostwijk.nl

Taxateur Objecten Goudestein, Kastanjehof en Hof van Arkel

CBRE Valuation & Advisory Services BV
Gustav Mahlerlaan 405
1082 MK Amsterdam
Tel. +31 (0)20 626 26 91
Internet: www.cbre.nl

5. Definities

(Algemene) Vergadering van Participanten

De (jaarlijkse algemene) vergadering van Participanten in het Fonds.

Autoriteit Financiële Markten / AFM

Stichting Autoriteit Financiële Markten, gevestigd en kantoorhoudend te Amsterdam aan Vijzelgracht 50, 1017 HS, onder meer de toezichthouder voor beleggingsinstellingen.

Beheerder

Holland Immo Group Beheer BV, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Eindhoven en kantoorhoudend te Eindhoven aan Flight Forum 154, 5657 DD, naar Nederlands recht opgericht op 8 juli 2002 en ingeschreven in de Kamer van Koophandel voor Oost-Brabant, nummer 17146931 met LEI-code 724500BSAHEADX2R2165.

Bewaarder

CSC Depositary BV, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te (3953 ME) Maarsbergen, Woudenbergseweg 13, opgericht op 3 januari 2014 en ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 59654546 met LEI-code 724500A0KSE3J5WPUV41.

Bruto-huurontvangsten

Alle gefactureerde ontvangsten voor het gebruik van de Objecten, exclusief aan de huurder doorbelaste servicekosten, BTW, ontvangen bedragen voor afkoop van huurcontracten en huurgaranties.

Direct Rendement

De contante uitkering aan de Participant in enig jaar uit het Exploitatieresultaat, vermeerderd met onttrekkingen dan wel verminderd met toevoegingen aan de liquiditeitsreserve en - indien van toepassing - na aflossing op de hypotheekschuld, gedeeld door de inleg van de Participant (exclusief Emissiekosten), op jaarbasis berekend en uitgedrukt als percentage.

Emissiedatum

De datum waarop de met dit Prospectus aangeboden 4.720 Participaties aan de Participanten worden uitgegeven, naar verwachting op 27 juni 2025.

Emissiekosten

De kosten die bij elke Participant in rekening worden gebracht bovenop het bedrag van de deelname. De hoogte van de Emissiekosten bedraagt voor elke Participant 3% over het bedrag van zijn of haar deelname.

Exploitatiekosten

Uitgaven direct verbonden met en toewijsbaar aan de

verkrijging van Bruto-huurontvangsten uit de Objecten, zoals uitgaven voor onderhoud, premies voor verzekeringen, zakelijke lasten, uitgaven voor technisch, administratief en commercieel vastgoedbeheer.

Exploitatierendement

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

Exploitatieresultaat

De Bruto-huurontvangsten, vermeerderd met renteontvangsten dan wel verminderd met uitgaven aan rentekosten op de liquiditeitsreserve en verminderd met de uitgaven aan Exploitatiekosten, Fondskosten en Rentekosten.

Fonds / IMMO Zorgwoningfonds 9

Een transparant fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht, genaamd IMMO Zorgwoningfonds 9, dat op 29 januari 2025 is aangegaan te Eindhoven (Nederland) tussen elke Participant afzonderlijk, de Beheerder en de Stichting, kantoorhoudend aan Flight Forum 154, 5657 DD Eindhoven, is ingeschreven in het register beleggingsinstellingen dat wordt gehouden door de AFM en met LEI-code: 984500F26DNCP0E67451.

Fondskosten

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

Fondsvoorwaarden

De fondsvoorwaarden van IMMO Zorgwoningfonds 9, zoals opgenomen in bijlage I bij het Prospectus.

Gemiddelde verwachte Bruto-huurontvangsten

Alle verwachte ontvangsten voor het gebruik van de Objecten exclusief aan de huurder doorbelaste servicekosten, BTW, ontvangen bedragen voor afkoop van huurcontracten en huurgaranties over het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds, gedeeld door het maximum van de beoogde looptijd.

Indirect Rendement

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

Initiatiefnemer

Holland Immo Group BV, statutair gevestigd en kantoorhoudend te Eindhoven, Flight Forum 154, 5657 DD, opgericht op

18 september 2001 en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel voor Oost-Brabant, nummer 32086570.

Internal Rate of Return / IRR

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

Kapitalisatiefactor

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

Lopende kosten factor

Verhoudingsgetal waarin de gemiddelde Exploitatiekosten en Fondskosten gedurende het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds, gedeeld door het aantal jaren van het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds, worden gedeeld door de inleg van de Participanten (exclusief Emissiekosten) op de Emissiedatum, uitgedrukt in een percentage.

Netto-huurontvangsten

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

Objecten

Het vastgoed waarin het Fonds belegt, bestaande uit de volgende vier woonzorglocaties:

- (i) het Object 'Vicus', met 51 zorgsuites, gelegen aan de Karel de Grotestraat 1b te Wijk bij Duurstede, kadastraal bekend als Gemeente Wijk bij Duurstede, sectie E, nummers 2060, 2299, 3368 en 3369;
- (ii) het Object 'Goudestein', met 57 woonzorgappartementen en zorgsuites, gelegen aan de Goudesteinstraat 5, 7, 7a en 7b, te Hellevoetsluis, kadastraal bekend als Gemeente Hellevoetsluis, sectie C, nummer 5165.
- (iii) het Object 'Kastanjehof', met 30 zorgsuites, gelegen aan Kastanjehof 2 te Velp, kadastraal bekend als Gemeente Velp Gelderland, sectie H, nummer 3721;
- (iv) het Object 'Hof van Arkel', met 14 woonzorg-appartementen en een kantoorruimte gelegen aan het

Hof van Arkel 1-29 (oneven), alsmede een commerciële plint gelegen aan de Hoogeindsestraat 2-4 (even) te Tiel, kadastraal bekend als Gemeente Tiel, sectie E, nummer 3378.

Overwinst

De bij vervreemding van de Objecten gerealiseerde verkoopopbrengst verminderd met (a) de totale investering v.o.n. op Emissiedatum (€ 38.083.578), (b) de totale financierings- en bijkomende kosten op Emissiedatum (€ 3.839.375) en (c) uitgaven en belastingen die verband houden met de verkoop en overdracht van de Objecten.

Participant

De houder van een of meer Participatie(s).

Participatie

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

Prospectus

Dit prospectus, de bijlagen I tot en met IV, het inschrijfformulier en de via verwijzing in het prospectus opgenomen informatie.

Rentekosten

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

Stichting

Stichting IMMO Zorgwoningfonds 9, statutair gevestigd en kantoorhoudend te Eindhoven aan Flight Forum 154, 5657 DD, opgericht op 30 september 2024 en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel voor Oost-Brabant, nummer 95097309, met LEI-code 9845004CB7AEE5EA7F04.

Totaalrendement

Direct Rendement en Indirect Rendement.

Vergunning

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

Wft

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

6. De Nederlandse woning- en zorgwoningmarkt vanuit beleggersperspectief

6.1 Wonen

6.1.1 Woningvoorraad en krapte

Er is een grote krapte binnen vrijwel de gehele landelijke woningmarkt. Door de vertraagde stijging van het aantal bouwvergunningen¹ en vertraging van nieuwbouwprojecten ligt de productie van woningen de komende jaren lager en zal het woningtekort naar verwachting verder toenemen. In de komende jaren neemt het woningtekort toe van 400.500 woningen in 2024, zijnde 4,9% van de woningvoorraad, tot 420.000 woningen in 2027 (circa 5,0% van de woningvoorraad). Het Rijk heeft als doel gesteld het woningtekort terug te brengen tot 2,0% van de woningvoorraad in 2031. Volgens de Primos-prognose bedraagt het woningtekort in 2031 circa 3,9%, waarna het vervolgens af zal nemen.²

De Nederlandse woningvoorraad nam in 2024 met 78.820 woningen toe tot 8,2 miljoen woningen, waarvan 3,5 miljoen huurwoningen.³ Naar verwachting worden er in de periode van 2025 tot en met 2039 jaarlijks gemiddeld 72.000 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad.⁴

6.1.2 Tekort aan betaalbare huurwoningen: de woningmarkt en senioren

Binnen de woningmarkt in Nederland is er een groot tekort aan betaalbare huurwoningen. Er zijn lange wachtlijsten en de komende jaren zullen er onvoldoende huurwoningen worden bijgebouwd, waardoor het tekort verder oploopt. In 2024 zijn er 8.385.360 huishoudens en volgens de Primos prognose van ABF Research zal dit aantal huishoudens tot 2035 toenemen met 8,6% tot 9.103.480 huishoudens en tot 2050 met 13,9% tot 9.549.520 huishoudens.⁵ Met name de alleenstaande en de oudere huishoudens (vanaf 65 jaar) zullen in omvang toenemen. Door de toenemende vergrijzing in Nederland zal het aantal 65-plus huishoudens de komende tien jaar toenemen van 2,5 miljoen huishoudens in 2025 tot 3,1 miljoen huishoudens in 2035, een stijging van 23,7%. De grootste stijging vindt plaats in de groep alleenstaande huishoudens. Deze groep neemt de komende 10 jaar (tot 2035) toe met 435.530 huishoudens.⁶ In totaal zijn er volgens ABF Research tot 2040 circa 480.000 extramurale en 87.000 intramurale woningen extra nodig voor

ouderen.⁷ Dit tekort wordt veroorzaakt door verschillende factoren.

'Dubbele' vergrijzing: toename aantal senioren en ouder wordende senioren

Het tekort aan seniorenhuisvesting wordt veroorzaakt door een forse toename van het aantal 65-plussers wat het resultaat is van de "dubbele vergrijzing". Bij dubbele vergrijzing neemt de vergrijzing op twee manieren toe. In de eerste plaats vormt de groep senioren een relatief groter aandeel van de bevolking door onder andere de babyboom na de Tweede Wereldoorlog én in de tweede plaats worden senioren steeds ouder.

Volgens de prognose van de demografische ontwikkelingen in Nederland van ABF Research, zoals weergegeven in afbeelding 2, zal het aantal 65-plussers de komende jaren sterk toenemen: in 2024 waren er bijna 3,7 miljoen 65-plussers, 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 ruim 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.⁸

Mede als gevolg van het toenemende aantal 65-plussers stijgt ook het aantal senioren met dementie. Uit gegevens van Stichting Alzheimer Nederland blijkt dat het aantal personen met dementie in 2050 zal zijn verdubbeld tot meer dan een 620.000 ten opzichte van circa 300.000 in 2024.⁹

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 in afbeelding 2.

¹ www.capitalvalue.nl/insights/stijging-van-aantal-bouwvergunningen-loopt-terug/.

² Capital Value, De woning(beleggings)markt in beeld 2025: research.capitalvalue.nl/pages/demografie-en-ontwikkeling-woningvoorraad.

³ Capital Value, De woning(beleggings)markt in beeld 2025: research.capitalvalue.nl/pages/demografie-en-ontwikkeling-woningvoorraad.

⁴ Capital Value, De woning(beleggings)markt in beeld 2024: research.capitalvalue.nl/pages/nieuwbouwopgave.

⁵ ABF Research: primos.abfresearch.nl/jive?workspace_guid=fb69616e-5d5b-4cce-b88c-a7cca95c076f.

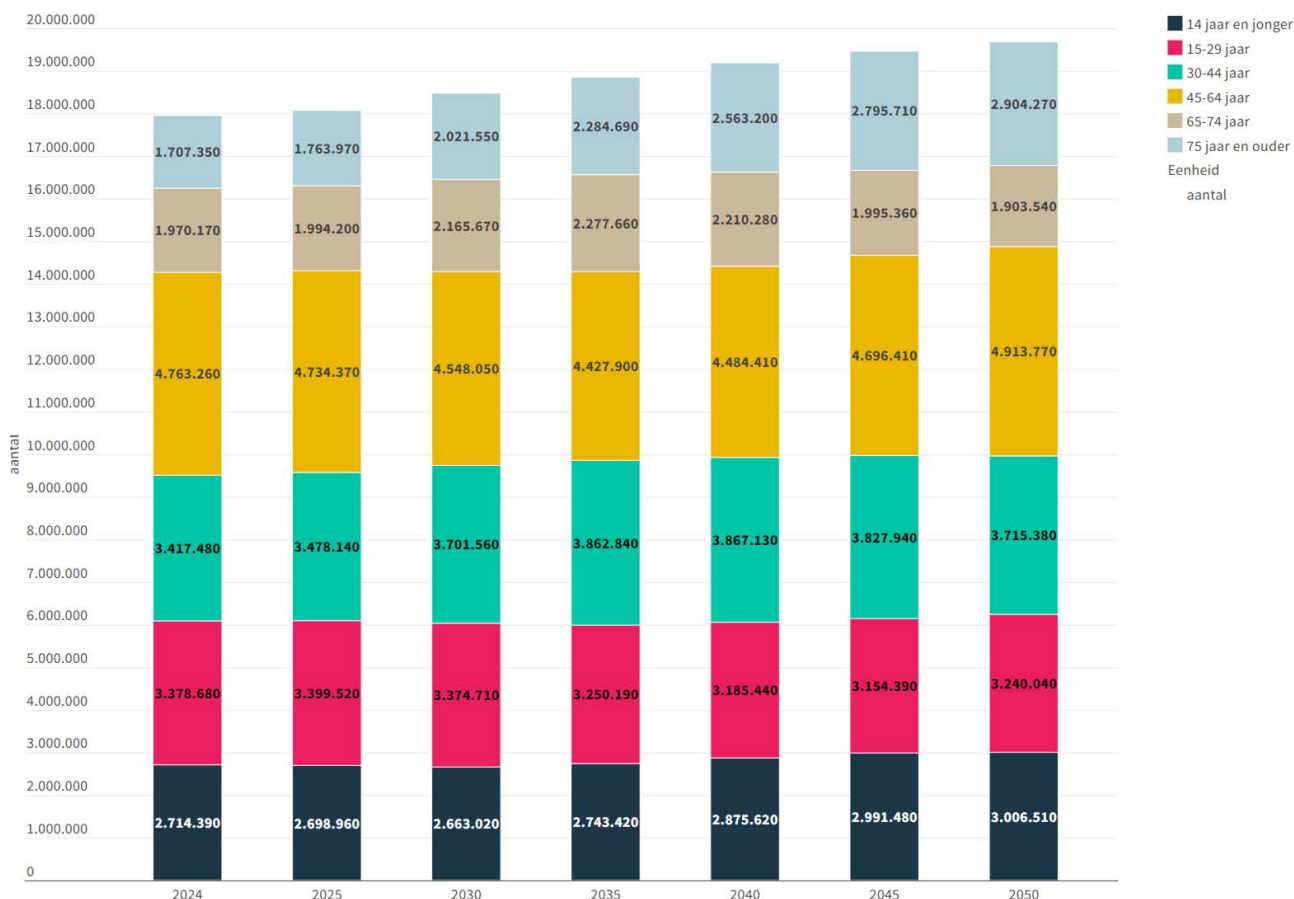
⁶ ABF Research: primos.abfresearch.nl/jive?workspace_guid=d6b7bcf1-5a30-452d-a0ba-2722e623b9cf.

⁷ Capital Value: research.capitalvalue.nl/pages/zorgvastgoed.

⁸ ABF Research: primos.abfresearch.nl/jive?workspace_guid=f2ff8764-773a-472e-9748-a8dc131ad8ae.

⁹ Stichting Alzheimer Nederland, Cijfers en feiten over dementie, 2024. www.alzheimer-nederland.nl/factsheet-cijfers-en-feiten-over-dementie.

Afbeelding 2: demografische ontwikkeling in Nederland¹⁰



Stijging aandeel 65+ en 75+ huishoudens in Nederland

Senioren worden steeds ouder en zullen op basis van overheidsbeleid zo lang mogelijk zelfstandig moeten blijven wonen. Er is grote behoefte aan passende woonvormen voor senioren, waarbij zij een beroep kunnen doen op zorg en ontzorgd worden. Ten opzichte van 2024 zal het aantal 65+ huishoudens in Nederland tot 2050 toenemen met 918.910 naar bijna 3,4 miljoen, waarvan het aantal 75+ huishoudens in diezelfde periode toeneemt met 944.190 naar ruim 2,1 miljoen. Dat is een procentuele stijging van het aantal 65+ huishoudens van circa 37%, respectievelijk circa 79% van het aantal 75+ huishoudens. Het totale aantal huishoudens zal in 2050 stijgen naar ruim 9,5 miljoen (bijna 8,4 miljoen in 2024). Daarmee stijgt het aandeel 65+ huishoudens van 29,4% (2024) naar 35,4% (2050) en stijgt het aandeel 75+ huishoudens van 14,3% (2024) naar 22,4% (2050).¹¹

Onvoldoende nieuwbouw

Door het dalende aantal bouwvergunningen en vertraging van nieuwbouwprojecten ligt de productie van woningen de komende jaren lager en zal het woningtekort verder toenemen. Uitgedrukt in percentage van de woningvoorraad bedraagt het woningtekort in 2024 4,9% en dat blijft tot 2027 vrijwel stabiel op een niveau van circa 5,0%. In aantallen woningen neemt het woningtekort toe van 400.500 in 2024 tot 420.000 in 2027. Het Rijk heeft als doel gesteld het woningtekort terug te brengen tot 2,0% in 2031. Volgens de Primos-prognose van ABF Research zal dat niet lukken, maar loopt het tekort wel terug tot circa 3,9% in 2031.¹²

¹⁰ ABF Research: primos.abfresearch.nl/jive?workspace_guid=a1fc7951-f290-48b0-b7a6-ee4f760506f5.

¹¹ ABF Research: primos.abfresearch.nl/jive?workspace_guid=43ac8fa8-d07c-4aa5-a98b-92a333f1b89f.

¹² Capital Value, De woning(beleggings)markt in beeld 2025: research.capitalvalue.nl/pages/demografie-en-ontwikkeling-woningvoorraad.

6.2 Ontwikkelingen binnen de ouderenzorg

6.2.1 Toename behoefte aan woonzorgvormen

De komende jaren zal het aantal zorgbehoevenden fors toenemen. De belangrijkste redenen zijn de 'dubbele' vergrijzing en het daarmee samenhangende groeiende aantal zorgbehoevenden en de veranderende zorgvraag (hogere zorgindicaties en meer intensieve verzorging en verpleging), waardoor grotere behoefte is aan woonzorgvormen voor mensen met een intensieve zorgvraag.

Met het stijgen van de leeftijd nemen fysieke beperkingen veelal flink toe; van de huishoudens van 75-plussers kampt landelijk bijna de helft met mobiliteitsbeperkingen. De sterke vergrijzing in Nederland in combinatie met de trend om steeds langer zelfstandig thuis te blijven wonen, resulteert tussen 2023 en 2040 per saldo in een toename van 242.000 huishoudens met mobiliteitsbeperkingen in Nederland op de reguliere woningmarkt. Deze groei concentreert zich met 254.000 op 75-plussers en wordt gecompenseerd door een afname van mobiliteitsbeperkingen onder huishoudens jonger dan 75 jaar. Van deze 254.000 huishoudens is 80% alleenstaand. Alleenstaanden zijn kwetsbaarder dan samenwonenden waar de partner eventueel mantelzorg kan bieden. Duidelijk is dat deze stijging van het aantal huishoudens van 75-plussers met mobiliteitsbeperkingen invloed zal hebben op de gewenste uitbreiding en aanpassingen in de woningvoorraad.¹³

Oorzaak voor groeiend aantal zorgbehoevenden: vergrijzing en dementie

Komende decennia zullen er vanwege de 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 2024.¹⁴ Zoals reeds beschreven in hoofdstuk 6.1.2 en zoals weergegeven in afbeelding 3 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 620.000.¹⁵

Afbeelding 3: aantal mensen met dementie in Nederland 2000 - 2050¹⁶

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

Oorzaak voor groeiend aantal zorgbehoevenden: meer alleenstaanden leidt tot kwetsbaarheid¹⁷

Alleenstaande senioren zijn eerder zorgbehoevend. Het aantal huishoudens neemt in totaal in de periode 2024 tot en met 2050 met 1.164.160 toe, van bijna 8,4 miljoen naar ruim 9,5 miljoen. Dat komt neer op een groei met 13,9%. De toename bestaat vooral uit alleenstaanden (807.010), maar ook het aantal gezinnen (113.640), eenoudergezinnen (114.030) en het aantal paren zonder kinderen (114.750) neemt toe. De toename van het aantal huishoudens bestaat daarmee voor 69% uit alleenstaanden, 10% paren zonder kinderen, 10% gezinnen en 10% eenoudergezinnen.

De oorzaak van de sterke toename van het aantal oudere alleenstaanden is gelegen in enerzijds de toename van het aantal alleenstaanden jonger dan 65 jaar en anderzijds de gestegen levensverwachting. Tussen 2008 en 2024 is het aantal alleenstaanden in de leeftijdsklasse 45-64 jaar sterk toegenomen. Deze toename vertaalt zich de komende jaren in een groter aantal alleenstaanden van 65 jaar en ouder. Anderzijds zorgt de toegenomen levensverwachting er voor dat oudere alleenstaanden langer leven dan vorige generaties alleenstaanden en dat het aantal levensjaren na verweduwing toeneemt.

6.2.2 Intramurale versus extramurale zorg

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

Extramurale zorg wordt bij mensen "thuis" verleend. Voorbeelden hiervan zijn thuiszorg en intensievere (verpleeghuis)zorg waarbij de huisvesting(scomponent) door de zorgbehoevende zelf wordt betaald. Het verschil met intramurale zorg is derhalve dat de zorgbehoevende bij extramurale zorg zelf zorgdraagt voor zijn huisvesting en dat hij thuis wordt verzorgd en verpleegd.

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

¹³ ABF Research: Verkenning wonen met zorg - Nederland 2023 -2040, december 2023.

¹⁴ www.alzheimer-nederland.nl/nieuws/1-op-3-vrouwen-krijgt-dementie.

¹⁵ Alzheimer Nederland: www.alzheimer-nederland.nl/factsheet-cijfers-en-feiten-over-dementie.

¹⁶ Alzheimer Nederland: www.alzheimer-nederland.nl/factsheet-cijfers-en-feiten-over-dementie.

¹⁷ ABF Research: primos.abfresearch.nl/jive?workspace_guid=d819ccb8-ac5c-473d-8afb-6fd11de43725.

Afbeelding 4: verschillen tussen extramurale en intramurale zorg¹⁸

Extramurale zorg (thuiswonend)	Intramurale zorg (wonend in verpleeghuis)
Huisvestingslasten voor eigen rekening.	Vergoeding huisvestings- en zorgkosten vanuit de Wet langdurige zorg.
Zorgkosten worden vergoed vanuit het zorgstelsel. De bewoner betaalt zelf zijn huisvesting.	Zorgkosten én huisvesting worden vergoed vanuit het zorgstelsel. De bewoner betaalt zelf geen huisvestingskosten.
Eigen bijdrage voor zorg is maximaal € 1.076,60 per maand (2025).	Eigen bijdrage voor zorg is maximaal € 2.954,40 per maand (2025).

Door toedoen van het overheidsbeleid en de daarbij horende sluitingen van verzorgingshuizen is er een toenemende vraag naar passende woonzorgvormen met de mogelijkheid om een beroep te doen op zorg. Deze ontwikkeling wordt nog eens versterkt door de vergrijzing en doordat senioren pas bij zwaardere zorgindicaties in aanmerking komen voor verpleeghuiszorg, waardoor ze langer “zelfstandig” thuis dienen te blijven wonen.

6.2.3 Financiering van de zorgkosten

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

Zowel bij intramurale als bij extramurale zorg is een eigen bijdrage aan de overheid (het zorgstelsel) verschuldigd. Deze eigen bijdrage aan de zorgkosten vindt plaats op grond van de Wet langdurige zorg (Wlz) of de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo).

Bij extramurale zorg - waarbij wonen en zorg is gescheiden - is de eigen bijdrage in de zorgkosten lager dan bij intramurale verpleeghuiszorg. De eigen bijdrage is afhankelijk van inkomen en vermogen. Het verschil in eigen bijdrage tussen intramurale en extramurale zorg kan oplopen tot € 2.053,60 per maand (2025). Hier staat tegenover dat senioren bij extramurale zorg zelf de kosten dragen voor huisvesting.

6.2.4 Groei intramurale en extramurale zorghuisvesting

De Wet langdurige zorg (Wlz) regelt zware, intensieve zorg voor kwetsbare ouderen, mensen met een verstandelijke beperking en mensen met een psychische aandoening. 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 steeds prominenter ook in beeld voor cliënten met een zwaarder zorgprofiel. In 2023 wonen in Nederland van de 364.000

cliënten met Wlz-zorg in alle drie sectoren 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, inclusief intensieve ouderenzorg (dementie, somatische en palliatieve zorg). 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 (zie hoofdstuk 6.3.4) of MPT (zie hoofdstuk 6.3.5).¹⁹ Veel ouderen zijn - bij ongewijzigd beleid - op latere leeftijd echter naar verwachting aangewezen op zware (intramurale) verpleeghuiszorg. Wanneer vanuit de demografische ontwikkeling en de trends in de zorg binnen Nederland wordt gekeken naar de verwachte hoeveelheid ouderen met een bepaalde zorgvraag (de vraagprognose) blijkt er met een gewenste toename van 106.400 plaatsen sprake van een aanzienlijk hogere uitbreidingsopgave in de V&V-sector in Nederland voor de periode 2023 tot 2040.²⁰

¹⁸ www.hetcak.nl/zorg-vanuit-de-wlz/wlz-2025/.

¹⁹ ABF Research: Verkenning wonen met zorg - Nederland 2023 -2040, p 7.

²⁰ ABF Research: Verkenning wonen met zorg 2023 - 2040, p. 35 - 36.

Afbeelding 5: ontwikkeling aantal intramurale cliënten, sector V&V, Nederland, 2023 - 2040²¹

plaatsen/cliënten	2023 aanbod totaal	2023 lokale vraag	2040 cliënten totaal	2040 lokale vraag	opgave 2023-2040 ontwikkeling aantal totaal	lokaal
V&V: verpleging&verzorging	138.000	138.000	168.500	244.400	30.500	106.400
- Beschut wonen	19.600	19.600	7.500	11.600	-12.100	-8.000
- Beschermd wonen	116.100	116.100	158.100	229.200	42.000	113.100
- Intramuraal overig	2.300	2.300	2.900	3.600	600	1.300

Per ultimo 2024 zijn er in Nederland 620 extramurale woonzorglocaties.²² In 2030 moeten conform het Rijksbeleid 40.000 nieuwe verpleegzorgplekken extramuraal zijn gerealiseerd.²³

6.2.5 Bouwen woningen voor ouderen

In totaal wordt het aantal voor ouderen geschikte woningen in Nederland in 2024 ingeschat op 2,2 miljoen woningen, waarvan 45% procent in de huursector. Voor het merendeel gaat het om nultredenwoningen, 1,96 miljoen in totaal; het aantal geclusterde woningen wordt ingeschat op 226.000.

Tot 2040 zijn er 355.000 voor ouderen geschikte woningen extra gewenst. Wordt echter alleen naar de vraag onder 65+ huishoudens gekeken, dan zouden er in totaal 296.000 geschikte woningen extra nodig zijn.²⁴

Dat de uitbreiding van de geschikte voorraad onder alle huishoudens groter is dan die onder oudere huishoudens heeft te maken met de verwachte stijging van het aantal jongere huishoudens in Nederland. Hierdoor is ook de toekomstige vraag naar appartementen groter. Veel appartementen zijn ook nultredenwoningen, die meetellen in de uitbreiding van de geschikte voorraad. De gewenste uitbreiding kan worden gerealiseerd door nieuwbouw maar ook (deels) door woningaanpassingen of verbouw of labeling binnen de bestaande woningvoorraad.²⁵

6.3 Het Nederlandse zorgstelsel voor ouderenzorg

De te leveren ouderenzorg in Nederland die betrekking heeft op extramurale en intramurale zorg wordt gefinancierd via met name de Zorgverzekeringswet (Zvw), de Wet langdurige zorg (Wlz) en de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). De Wlz is van toepassing op intensieve, langdurige en onomkeerbare ouderenzorg. Voor verpleeghuiszorg speelt de Wlz de meest bepalende rol, gevolgd door de Zvw voor tijdelijke (revalidatie en ambulante) zorg. De Wmo heeft voor wat betreft ouderen vooral betrekking op hulp in het huishouden, hulpmiddelen en begeleiding.

6.3.1 Zorgverzekeringswet (Zvw)

Iedere Nederlander is verplicht een basisverzekering af te sluiten. De Zvw is gericht op tijdelijke (korte) zorg en revalidatie. Het basispakket omvat o.a. medicijnen, kortdurende behandeling, huisarts, wijkverpleging, eerstelijnsverblijf en revalidatie- en herstellzorg (zorghotel).²⁶

Voor alle verzekerden geldt tot en met 2025 een verplicht eigen risico van € 385 per jaar (bij bepaalde zorg uit het basispakket zoals huisartsenzorg en wijkverpleging geldt geen eigen risico).²⁷ De zorgverzekeraars zijn verantwoordelijk voor het uitvoeren van de Zvw. Indien tijdelijke ouderenzorg overgaat in langdurige of intensievere verpleging en verzorging, dan gaat de betreffende persoon op basis van vrijwilligheid over van de Zvw naar de Wlz.

²¹ ABF Research: Verkenning wonen met zorg 2023 – 2040, p. 35.

²² Zorgkaart Nederland (het aantal particuliere woonzorglocaties). www.zorgkaartnederland.nl/particulier-woonzorgcentrum.

²³ www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/ouderenzorg/nieuws/2023/07/06/kabinet-investeert-312-miljoen-in-bouw-zorggeschikte-woningen.

²⁴ ABF Research: Verkenning wonen met zorg 2024 – 2040, p. 10.

²⁵ ABF Research: Verkenning wonen met zorg 2024 – 2040, p. 49.

²⁶ Het Nederlandse zorgstelsel 2017, Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport, p. 8: www.rijksoverheid.nl/documenten/brochures/2016/02/09/het-nederlandse-zorgstelsel.

²⁷ Rijksoverheid: www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/zorgverzekering/vraag-en-antwoord/eigen-risico-zorgverzekering.

Afbeelding 6: eigen bijdrage zorgbehoevenden onder de Wlz²⁸

leveringsvorm	eigen bijdrage per maand (2025)	schaal eigen bijdrage
VPT (Volledig pakket thuis)	€ 205 - € 1.076,60	Laag
MPT (Modulair pakket thuis)	€ 29,20 - € 900,80	Laag
PGB (Persoonsgebonden budget)	€ 29,20 - € 900,80	
ZIN (Zorg in natura)	€ 0 - € 2.954,40	Hoog

6.3.2 Wet langdurige zorg (Wlz)

De Wlz is gericht op langdurige (permanente en derhalve 24-uurszorg) en intensieve verzorging en/of verpleging, die betrekking heeft op lichamelijke of geestelijke beperkingen en psychogeriatrische aandoeningen (dementie).

Personen die zorg krijgen vanuit de Wlz hebben een indicatie nodig voor de aard en omvang van de zorgbehoefte (zorgprofiel). Dit zorgprofiel (voor senioren met intensieve zorg: Verpleging en Verzorging, VV 4 tot en met 10 en voor verstandelijk gehandicapten: Verstandelijk Gehandicapt, VG3 tot en met 8 - voorheen aangeduid met Zorgzwaarte Pakket, ZZP) wordt afgegeven door het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ). Wanneer een persoon een indicatie krijgt vanuit het CIZ kan hij of zij ervoor kiezen om de zorg te krijgen in een verpleeghuis (intramuraal) of thuis (extramuraal).

6.3.3 Eigen bijdrage volgens de Wlz

In het kader van de Wlz is iedere persoon een eigen bijdrage verschuldigd aan het CAK (Centraal Administratie Kantoor). De hoogte van deze eigen bijdrage is afhankelijk van de leveringsvorm van de Wlz, het vermogen, inkomen, woonsituatie en leeftijd van de persoon. De lage eigen bijdrage voor Volledig pakket thuis (VPT), Modulair pakket thuis (MPT) en Persoonsgebonden budget (PGB) geldt voor extramurale zorg. De hoge eigen bijdrage geldt voor Zorg in natura (ZIN) die door (intramurale) verpleeghuizen wordt aangeboden. Deze drie extramurale leveringsvormen van zorg worden in afbeelding 6 nader toegelicht.

Indien een persoon de zorg geleverd krijgt vanuit de VPT, MPT of PGB (extramuraal) dan is de lage eigen bijdrage verschuldigd. Deze eigen bijdrage is in 2025 minimaal € 205,00 (VPT), respectievelijk € 29,20 (MPT en PGB) en maximaal € 1.076,60 (VPT), respectievelijk € 900,80 (MPT of PGB) per maand. Indien een persoon de zorg geleverd krijgt vanuit de ZIN (intramuraal verpleeghuis) dan kan de hogere eigen bijdrage verschuldigd zijn. Deze eigen bijdrage bedraagt in 2025 maximaal € 2.954,40 per maand.

6.3.4 Volledig pakket thuis (VPT)

Het VPT is de meest voorkomende extramurale vorm voor het leveren van zorg vanuit de Wlz, indien een persoon niet in een verpleeghuis woont (intramuraal) maar thuis (inclusief geclusterde senioren woonvormen). VPT komt voort uit het scheiden van wonen en zorg, waarbij de persoon langer thuis blijft wonen en/of zelf zijn eigen huisvestingskosten betaalt. De zorgaanbieder sluit contracten met zorgkantoren om de vergoeding te krijgen voor de zorg waar de betreffende persoon recht op heeft. Deze vergoeding is per indicatie en per persoon verschillend en volgt daarom de persoon.²⁹ Omdat de persoon zelf zijn huisvestingskosten betaalt, valt de eigen bijdrage aan het CAK in de lage eigen bijdrage (de eigen bijdrage is in 2025 minimaal € 205,00 en maximaal € 1.076,60 per maand).

6.3.5 Modulair pakket thuis (MPT)

Het MPT is een minder voorkomende extramurale vorm voor het leveren van zorg vanuit de Wlz maar levert niet alle vormen van zorg die door het VPT wordt geleverd. Zo bevat het MPT geen 'algemeen medische zorg' zoals zorg van de huisarts en tandarts. Deze dient via de zorgverzekering te worden geleverd. Voor de zorg via het MPT dient ook een eigen bijdrage te worden betaald aan het CAK. Omdat de persoon zelf zijn huisvestingskosten betaalt, valt de eigen bijdrage aan het CAK in de lage eigen bijdrage (minimaal € 29,20 per maand en maximaal € 900,80 per maand in 2025).

6.3.6 Persoonsgebonden budget (PGB)

Een persoonsgebonden budget is een vastgestelde hoeveelheid geld, waarmee de zorgbehoevende de mogelijkheid heeft om zelf zorg in te kopen. Het budget wordt door het zorgkantoor beschikbaar gesteld en op dezelfde wijze geïndiceerd als onder de Wlz. Met het PGB kan de persoon zijn of haar zorg geheel onder voorwaarden zelf vormgeven, zoals verzorging, verpleging, huishoudelijke hulp, etc. Echter, medische behandeling kan niet uit het PGB worden betaald, deze zorg wordt in natura geleverd en vanuit de Zvw bekostigd.³⁰

²⁸ Tarieven 2025: www.hetcak.nl/uw-situatie/zorg-thuis/volledig-pakket-thuis/, www.hetcak.nl/uw-situatie/zorg-thuis/modulair-pakket-thuis/, www.hetcak.nl/uw-situatie/ik-heb-een-persoonsgebonden-budget/pgb-wet-langdurige-zorg-wlz/, www.hetcak.nl/zorg-vanuit-de-wlz/berekening-hoge-eigen-bijdrage/.

²⁹ Volledig Pakket Thuis (VPT), Zorgkantoor DSW.

³⁰ Leveringsvormen Wet Langdurige Zorg, Vereniging Gehandicaptenzorg Nederland (VGN).

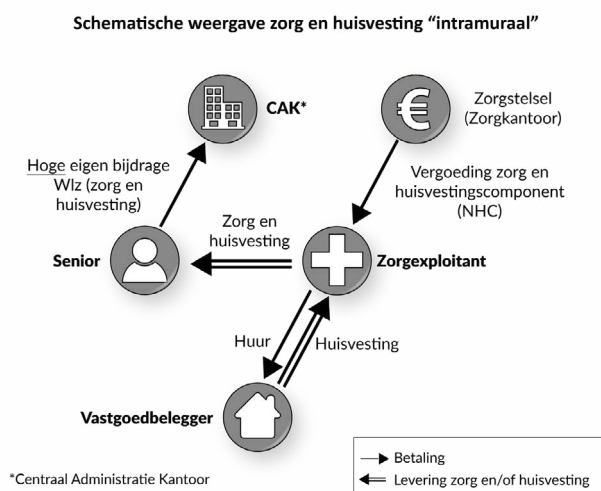
6.3.7 Zorg in natura (ZIN)

Als een persoon kiest voor zorg met verblijf in een verpleeghuis (intramuraal), kan hij of zij kiezen welk verpleeghuis de zorg (inclusief huisvesting) gaat leveren.³¹ Bij het verblijf in een zorginstelling zijn de componenten wonen en zorg niet losgekoppeld. De zorgaanbieder ontvangt vanuit het zorgstelsel bovenop de zorgkostenvergoeding een vergoeding voor de geleverde huisvesting, onder andere de Normatieve Huisvestingscomponent (NHC). De NHC is een standaard dagtarief dat door de Nederlandse Zorgautoriteit (NZa) wordt vastgesteld.

6.3.8 Schematische weergave van de financiering van wonen en zorg

De meest voorkomende vormen van financiering, zorgverlening en huisvesting worden schematisch in afbeeldingen 7 en 8 weergegeven, waarbij de intramurale verpleeghuizen wordt vergeleken met extramurale woonzorg.

Afbeelding 7: financiering intramurale verpleeghuizen (zorg in natura)

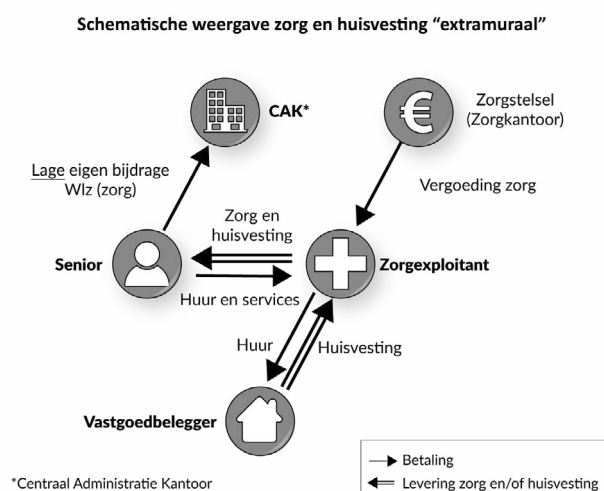


6.4 Ontwikkelingen in de zorg

Het in hoofdstuk 6.2.2 geschetste extramuraliseringsbeleid is erop gericht zoveel mogelijk zorg buiten de muren van een intramurale instelling van bijvoorbeeld een verzorgings- of verpleeghuis plaats te laten vinden. Dit beleid van de overheid moet de zorg betaalbaar houden, ook met het oog op een absoluut en relatief groeiende groep van ouderen in onze samenleving.

Een omvangrijke groep mensen maakt zodoende niet langer aanspraak op een duur intramuraal verblijf, maar blijft - zeker met een lichte maar ook met een zwaardere zorgvraag - zelfstandig wonen binnen de reguliere woningmarkt. Mantelzorg, begeleiding, voorzieningen, voor ouderen geschikte woningen en eventuele professionele hulp aan huis dragen ertoe bij dat ouderen langer zelfstandig thuis blijven wonen en in hun eigen omgeving worden geholpen via de Zorgverzekeringswet

Afbeelding 8: financiering extramurale woonzorg met verpleging (scheiden van wonen en zorg)



Toelichting:

Bij **intramurale** verpleeghuiszorg betaalt de bewoner geen huur aan de zorgaanbieder/zorgexploitant maar betaalt hij wel een hogere eigen bijdrage aan het CAK. De zorgaanbieder/zorgexploitant ontvangt vanuit het zorgstelsel een vast bedrag per dag (normatieve huisvestingscomponent, NHC) voor de huisvesting die - in natura - wordt verstrekt.

Bij **extramurale** woonzorg met verpleging zijn de huisvestingslasten voor rekening van de bewoner. De door de zorgaanbieder/zorgexploitant te leveren zorg wordt aan hem vergoed vanuit de Wlz (respectievelijk de Zvw voor wat betreft wijkverpleging). De bewoner draagt indirect bij aan de zorgkosten via de eigen bijdrage aan het CAK, die afhankelijk is van zijn inkomen en vermogen. Deze eigen bijdrage is bij extramurale woonzorgvormen lager dan bij de intramurale verpleeghuizen omdat de bewoner van extramurale woonzorg zijn eigen huisvestingskosten al zelf betaalt (scheiden van wonen en zorg).

³¹ Leveringsvormen Wet Langdurige Zorg, Vereniging Gehandicaptenzorg Nederland (VGN).

(Zvw) en de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). De organisatie van deze hulp of zorg is deels bij de gemeente gelegd. Sinds 1 januari 2015 kunnen alleen nog de meest kwetsbare ouderen die permanent toezicht of 24-uurszorg in de nabijheid nodig hebben, gebruikmaken van de Wet langdurige zorg (Wlz) en daarmee ook aanspraak maken op verblijf in een instelling. Maar zelfs voor deze groep is het tegenwoordig mogelijk de benodigde 'intramurale' zorg thuis te ontvangen en dat gebeurt steeds meer. Het Volledig Pakket Thuis sluit hierop aan.

Ook ambulantisering, afbouwbeleid van intramurale zorg ofwel reductie van intramurale bedden capaciteit, stimuleert het zelfstandig thuis blijven wonen. Hoewel extramuralisering en ambulantisering het aantal cliënten in intramurale woonsituaties dempen, zal de totale omvang van de intramurale vraag toch toenemen door toedoen van demografische ontwikkelingen. Dit doet zich vooral voor in de sector Verpleging en Verzorging waar door de vergrijzing het aantal ouderen sterk gaat toenemen en daarmee ook het aantal mensen met een zwaardere zorgbehoefte (meer mensen met een hogere indicatie van de zorgzwaarte). Parallel hieraan neemt door extramuralisering en vergrijzing ook op de reguliere woningmarkt het aantal oudere huishoudens met mobiliteits- en vaak ook andere beperkingen toe.

Het faciliteren dat mensen met een lichtere zorgvraag zelfstandig kunnen (blijven) wonen is een taak die op gemeentelijk niveau moet worden uitgevoerd. De wijzigingen in de Woningwet van 2015 versterken deze beweging. In deze wet is geregeld dat gemeenten en woningcorporaties prestatieafspraken met elkaar moeten maken, onder andere ook over wonen met zorg (voor zover het sociale huurwoningen betreft). Ook zorgorganisaties zijn hierbij in toenemende mate nauw betrokken. De Taskforce Wonen & Zorg appelleert aan deze samenwerking op lokaal niveau.³²

6.5 Beleggen in woonzorg

Door de verwachte toename van het aantal senioren en de steeds veranderende zorgvraag is het investeringsvolume in Nederlands zorgvastgoed de afgelopen jaren toegenomen. Steeds meer zorginstellingen verleggen de focus primair naar de zorg en verkopen zorgvastgoed aan (vastgoed)beleggers.

In 2017 doorbrak het beleggingsvolume in zorgvastgoed voor het eerst de barrière van € 500 miljoen. 2020 is met een

transactievolume van € 1,25 miljard een recordjaar geweest in de zorgvastgoedmarkt. 2020 was voor het achtste jaar op rij een recordjaar voor de zorgvastgoed beleggingsmarkt. Dit komt vooral doordat ontwikkelaars en beleggers zich verder aan het verbreden en specialiseren zijn in de zorgvastgoedmarkt.

Het transactievolume in zorgvastgoed kwam in 2022 voor het vierde jaar op rij boven de 1 miljard euro uit. Veruit het grootste deel van het transactievolume betrof zorgwoningen (88%), eerste- en tweedelijnszorgvastgoed besloegen het overige deel.³³

Als gevolg van de gestegen kapitaalmarktrente en terughoudendheid van beleggers daalde in 2023 het aantal transacties op de zorgvastgoedmarkt fors. Het transactievolume kwam uit op 626 miljoen euro, een daling van 57% ten opzichte van 2022. Veruit het grootste deel van het transactievolume betreft zorgwoningen (95%), eerste- en tweedelijnszorgvastgoed beslaat de overige 5%. Institutionele beleggers waren met circa 380 miljoen euro de grootste investeerders (61%).

Verbeterde marktomstandigheden in 2024 hebben ervoor gezorgd dat het transactievolume uitkwam op 724 miljoen, een stijging van 11% ten opzichte van 2023. Hiermee toont de markt een licht herstel in vergelijking met de periode 2019 tot 2022. 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.

Institutionele beleggers investeerden 190 miljoen euro. Hun aandeel in het totale volume daalde daarmee van 60% in 2023 naar 26% in 2024. Doorgaans zorgt deze doelgroep voor een belangrijke impuls van het aandeel nieuwbouwinvesteringen in de zorgvastgoedmarkt. Slechts 5% van de investeringen kwam van internationale partijen, tegenover 11% in 2023.

Ondanks dat het transactievolume nog niet op het niveau van voor 2022 is, blijft de zorgvastgoedmarkt aantrekkelijk voor beleggers. Het tekort aan zorgwoningen wordt unaniem gezien als een belangrijke factor. Ook de gunstige risico-rendementsverhouding draagt bij aan het positieve beeld.³⁴

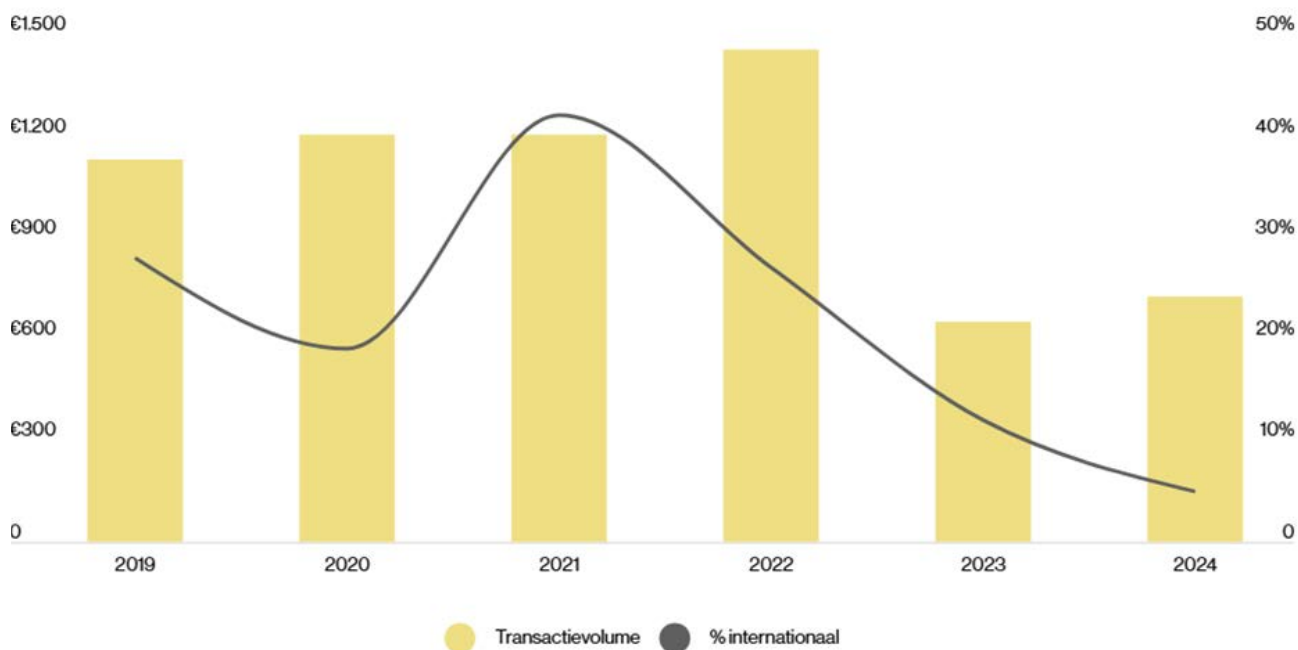
³² ABF Research: Verkenning wonen met zorg 2020 - 2040, februari 2021.

³³ Capital Value: www.capitalvalue.nl/nieuws/record-aan-investeringen-in-zorgvastgoed-in-2022.

³⁴ Capital Value, De woning(beleggings)markt in beeld: research.capitalvalue.nl/pages/zorgvastgoed.

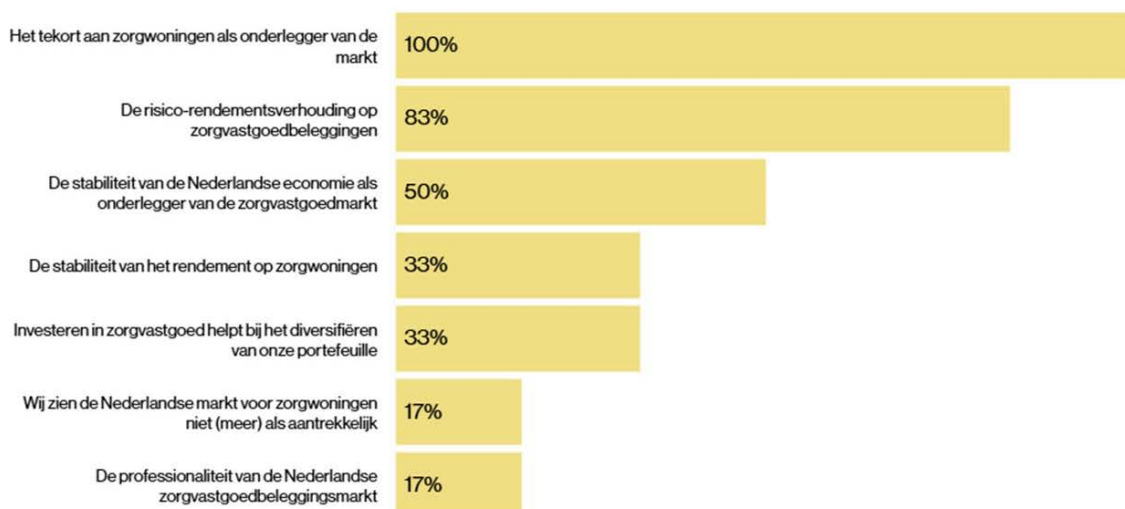
Afbeelding 9: beleggingsvolume zorgvastgoed³⁵

In miljoenen



Afbeelding 10: factoren die de zorgvastgoed aantrekkelijk maken³⁶

Factoren die de zorgvastgoedmarkt aantrekkelijk maken



³⁵ Zie noot 34.

³⁶ Zie noot 34.

7. De Objecten

Het Fonds belegt uitsluitend in de Objecten die in dit hoofdstuk 7 zijn beschreven.

De portefeuille omvat twee nog te ontwikkelen en twee bestaande particuliere woonzorglocaties in Wijk bij Duurstede en Hellevoetsluis, respectievelijk Velp en Tiel met in totaal 152 woonzorgappartementen en zorgsuites alsmede een kantoorruimte (20,5 m²) en een commerciële plint (430 m²).

Vicus te Wijk bij Duurstede

Het Object 'Vicus', met 51 zorgsuites, is gelegen aan de Karel de Grotestraat 1b te Wijk bij Duurstede, kadastraal bekend als Gemeente Wijk bij Duurstede, sectie E, nummers 2060, 2299, 3368 en 3369. Op 1 februari 2025 is gestart met de ontwikkeling van het Object en de werkzaamheden zullen naar verwachting uiterlijk op 1 juli 2026 worden afgerond, waarna het Object voor 20 jaar wordt verhuurd aan Stichting QuaRijn middels een 'triple-net' masterlease.

Goudestein te Hellevoetsluis

Het Object 'Goudestein', met 57 woonzorgappartementen en zorgsuites, is gelegen aan de Goudesteinstraat 5, 7, 7a en 7b, te

Hellevoetsluis, kadastraal bekend als Gemeente Hellevoetsluis, sectie C, nummer 5165. Op 30 juni 2025 wordt gestart met de ontwikkeling van het Object en de werkzaamheden zullen naar verwachting uiterlijk op 30 oktober 2026 worden afgerond, waarna het Object voor 20 jaar wordt verhuurd aan We Care Zorggroep Hellevoetsluis BV middels een 'double-net' masterlease.

Kastanjehof te Velp

Het Object 'Kastanjehof', met 30 zorgsuites, is gelegen aan Kastanjehof 2 te Velp, kadastraal bekend als Gemeente Velp Gelderland, sectie H, nummer 3721. Het Object is reeds voor een periode van 15 jaar verhuurd aan Stichting Attent Zorg en Behandeling middels een 'double-net' masterlease. Op de Emissiedatum bedraagt de resterende huurtermijn minimaal 7,9 jaar, zoals hierna in hoofdstuk 7.3.5 wordt toegelicht.

Hof van Arkel te Tiel

Het Object 'Hof van Arkel', met 14 woonzorgappartementen en een kantoorruimte, is gelegen aan het Hof van Arkel 1-29 (oneven) te Tiel, kadastraal bekend als Gemeente Tiel, sectie E, nummer 3378. De woonzorgappartementen en de



kantoorruimte zijn reeds voor een periode van zeven jaar verhuurd aan JP van den Bent stichting middels een 'double-net' masterlease. Op de Emissiedatum bedraagt de resterende huurtermijn 5,5 jaar. Tevens beschikt het Object over een commerciële plint, gelegen aan de Hoozeindsestraat 2-4 (even), welke reeds voor een periode van 15 jaar verhuurd aan Zeeman Textielsupers BV. Op de Emissiedatum bedraagt de resterende huurtermijn 2,4 jaar.

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 met peildatum 16 augustus 2024 (Object Vicus) respectievelijk 8 april 2025 (Object Goudestein), 12 december 2024 (Object Kastanjehof) en 10 december 2024 (Object Hof van Arkel). De taxatierapporten zijn te downloaden op:

- www.hollandimmogroup.nl/IZWF9-taxatierapport-Vicus;
- www.hollandimmogroup.nl/IZWF9-taxatierapport-Goudestein;
- www.hollandimmogroup.nl/IZWF9-taxatierapport-Kastanjehof; en
- www.hollandimmogroup.nl/IZWF9-taxatierapport-Hof-van-Arkel.

Sinds de taxatiedatum heeft zich geen materiële wijziging met betrekking tot de Objecten voorgedaan.

De marktwaarde representeert het geschatte bedrag waartegen een object of recht c.q. verplichting zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

Marktwaarde vrij op naam (v.o.n.) is de marktwaarde waarbij rekening wordt gehouden met de kosten verbonden aan de verwerving van de Objecten, zoals de overdrachtsbelasting en overige aankoopkosten, zoals bijvoorbeeld de kosten van de makelaar, notaris en andere bijkomende kosten.

Marktwaarde kosten koper (k.k.) is de marktwaarde zonder rekening te houden met de kosten verbonden aan de verwerving van de Objecten, zoals de overdrachtsbelasting en overige aankoopkosten, zoals bijvoorbeeld de kosten van de makelaar, notaris en andere bijkomende kosten.

Voor de berekening van de verkoopopbrengst heeft de Beheerder de marktwaarde k.k. vastgesteld op basis van de door de taxateur vastgestelde marktwaarde v.o.n., verminderd met de bijkomende kosten ten bedrage van 0,5% van de marktwaarde v.o.n. en tevens verminderd met de overdrachtsbelasting (thans 10,4%).

Afbeelding 11: overzicht koopprijs 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 €.					

7.1 Vicus te Wijk bij Duurstede

Vicus te Wijk bij Duurstede	
Bouwjaar en energielabel	2026 (label A++++)
Zorgsuites	51
Gemiddelde oppervlakte zorgsuites	27 m ²
Huurder/woonzorgexploitant	Stichting QuaRijn
Jaarlijkse huurstroombestand	€ 614.417 (prijsspeel 1 januari 2025)
Looptijd huurovereenkomst	20 jaar
Type huurovereenkomst	'Triple-net' masterlease
Ingangsdatum huurovereenkomst	Vanaf oplevering (naar verwachting 1 juli 2026)

7.1.1 Objectomschrijving Vicus

Het Object is gelegen aan de Karel de Grotestraat 1b te Wijk bij Duurstede en betreft een nieuwbouwcomplex met 51 zorgsuites voor senioren met dementie en 17 parkeerplaatsen op eigen terrein, dat in de periode vanaf februari 2025 tot 1 juli 2026 zal worden ontwikkeld.

Het woon-zorgcomplex bestaat uit vier woonlagen (drie verdiepingen). De begane grond vormt het hart van het woon-zorgcomplex, waar bewoners, bezoekers en personeel elkaar kunnen ontmoeten. 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 twee gemeenschappelijke keukens, waar maaltijden voor de bewoners worden bereid. Ook is er een gemeenschappelijke aangelegde dementievriendelijke tuin met een terras. De gemeenschappelijke binnenruimten op de begane grond zijn bestemd voor de bewoners van de acht zorgsuites op de begane grond en de 17 zorgsuites op de eerste verdieping. Daarnaast zijn er op de begane grond enkele ruimten bestemd voor het personeel, opslag en sanitaire voorzieningen.

Op de tweede verdieping zijn net als op de begane grond veel gemeenschappelijke voorzieningen, waaronder twee gemeenschappelijke keukens voor de bewoners van de negen zorgsuites op de tweede verdieping en de 17 zorgsuites op de derde verdieping.

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. Bij de inrichting wordt rekening gehouden met de woonbehoeften van de toekomstige bewoners. Zo kan aan beide kanten van het bed zorg geleverd worden en is de badkamer toegankelijk voor bewoners met mobiliteitsbeperkingen. 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 174 zonnepanelen geplaatst en verwarming en koeling vindt plaats middels individuele verwarming, koeling en ventilatie per zorgsuite.

7.1.2 Locatie en omgeving

Wijk bij Duurstede is een vestingstad en gemeente in het zuiden van de provincie Utrecht. De gemeente Wijk bij Duurstede is onderdeel van de Metropoolregio Utrecht. Wijk bij Duurstede is een oude vestingstad met een binnenstad met vele bezienswaardigheden op cultureel en historisch vlak. De Grote Kerk op de markt is een van de belangrijkste rijksmonumenten in het oude stadshart.³⁷

Het Object is gelegen nabij het oude centrum van Wijk bij Duurstede in een levendige woonwijk. In de directe omgeving is een ruim en divers aanbod aan voorzieningen als sport- en zorgfaciliteiten (zoals het medisch centrum Zandweg), winkels en horeca te vinden. De omgeving wordt gekenmerkt door veel groen. Zo is aan de tuinzijde eerst een gemeentelijke groenstrook aanwezig voor het voet- en fietspad, is naast het Object het Frankenplantsoen gelegen en bevindt de ingang van het Stadspark zich op circa 200 meter. Naast het Object is kinderdagverblijf 'De Kresj' gelegen en heeft woningcorporatie in de regio Utrecht, Woonin, plannen voor de ontwikkeling van een woningcomplex met circa 44 huurappartementen, waarvoor op basis van het definitieve ontwerp een omgevingsvergunning wordt aangevraagd.³⁸

Het Object is uitstekend bereikbaar met zowel het openbaar vervoer als met de auto en kent tevens parkeergelegenheid (17 parkeerplaatsen) op eigen terrein.

7.1.3 Bevolkingsontwikkeling in Wijk bij Duurstede

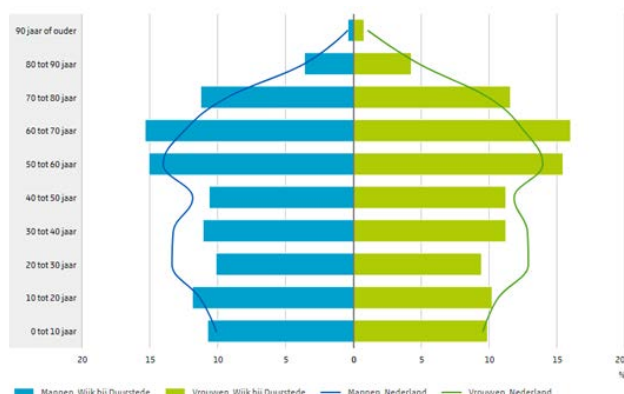
Op 1 januari 2024 telde de gemeente Wijk bij Duurstede in

³⁷ www.vvkvrommerijnstreek.nl/verken-de-streek/verrassende-plaatsen-in-de-kromme-rijnstreek/wijk-bij-duurstede.

³⁸ www.woonin.nl/projecten/wijkhuislocatie/.

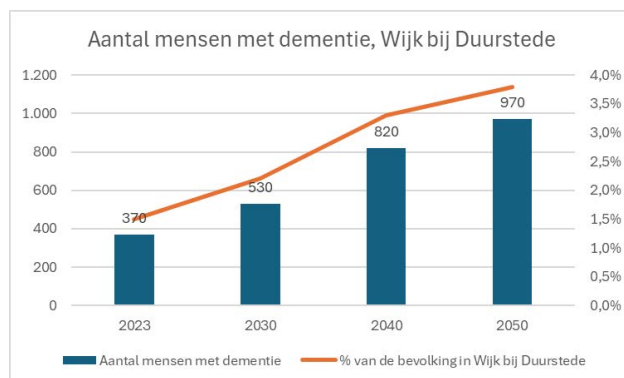
totaal 23.945 inwoners en van deze inwoners was in 2024 ruim 23% ouder dan 65 jaar.³⁹ Het aantal inwoners van Wijk bij Duurstede zal naar verwachting stijgen tot 25.940 in 2050, zijnde een stijging van 8%.⁴⁰

Afbeelding 12: bevolking naar leeftijdsklassen - gemeente Wijk bij Duurstede (2024)⁴¹



In de gemeente Wijk bij Duurstede hadden in 2023 circa 370 mensen dementie, zijnde 1,5% van de totale bevolking in deze gemeente. Volgens de prognose van Alzheimer Nederland stijgt het aantal mensen met dementie in de gemeente Wijk bij Duurstede tot circa 970 mensen in 2050, zijnde circa 3,8% van de totale bevolking in de gemeente in 2050 en een stijging van 162% ten opzichte van het aantal mensen met dementie in de gemeente Wijk bij Duurstede in 2023.⁴²

Afbeelding 13: aantal mensen met dementie - gemeente Wijk bij Duurstede⁴³



7.1.4 Koopprijs en taxatie

De totale investering voor het Object bedraagt € 11.597.239 vrij op naam (v.o.n.) en ligt daarmee onder de getaxeerde waarde vrij op naam ad € 11.734.927 met peildatum 16 augustus 2024. Het taxatierapport is te downloaden op www.hollandimmogroup.nl/IZWF9-taxatierapport-Vicus.

De totale investering ad € 11.597.239 (v.o.n.) is opgebouwd uit (1) een koopsom van € 4.380.000 voor de grond van het Object die reeds bij het aangaan van het Fonds op 29 januari 2025 is betaald, (2) een 'turnkey' aanneemsom van € 7.150.000 (prijsvast) voor de bouw van het Object welke in een aantal (bouw)termijnen steeds na gereedkomen van bepaalde bouwfases van de werkzaamheden van de aannemer zal worden voldaan, (3) een bedrag ad € 52.840 welke dient als huurincentive (korting op de huur) voor Stichting QuaRijn zoals hierna in hoofdstuk 7.1.6 verder wordt toegelicht en (4) eenmalige kosten ad € 14.399 ten aanzien van het plaatsen van een transformatorstation welke betaald wordt aan Stichting QuaRijn.

Daarnaast wordt door de verkoper aan het Fonds een vergoeding voor huurderiving gedurende de bouwperiode betaald, berekend vanaf de Emissiedatum. Dit betreft een vergoeding van 4,9% op jaarbasis berekend over de ontvangen koopprijs voor de grond en de aan de aannemer te betalen bouwtermijnen. Uitgaande van een vanaf de Emissiedatum verwachte resterende bouwperiode van 13 maanden, bedraagt deze vergoeding voor huurderiving € 550.000, welke reeds bij het aangaan van het Fonds op 29 januari 2025 is verrekend met de verschuldigde koopsom voor de grond. De vergoeding voor huurderiving is in de prognose opgenomen als Bruto-huurontvangsten. Deze vergoeding voor huurderiving betreft een door de Initiatiefnemer bedongen vergoeding, omdat het Fonds op 29 januari 2025 het Object Vicus heeft aangekocht dat vanaf februari 2025 tot naar verwachting uiterlijk 1 juli 2026 ontwikkeld wordt en derhalve nog geen huurinkomsten genereert.

7.1.5 Bouwwerkzaamheden en afbouwgarantie

Voor de bouwwerkzaamheden is een 'turnkey' aanneemovereenkomst gesloten met Van Driesten Harskamp Bouwbedrijf BV. Het bouwbedrijf is in 1923 opgericht en sindsdien uitgegroeid van een regionale bouwer tot een professionele partner van kwaliteitsbewuste opdrachtgevers. Van Driesten Harskamp is actief in diverse sectoren en heeft een

³⁹ CBS: opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/70072ned/table?dl=B1C29.

⁴⁰ ABF Research: primos.abfresearch.nl/jive?workspace_guid=1090eb98-33be-47ab-b866-7809504ca735.

⁴¹ CBS: www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-bevolking/regionaal/inwoners.

⁴² Alzheimer Nederland: media.alzheimer-nederland.nl/s3fs-public/media/2024-04/documents/Mensen%20met%20dementie%20per%20gemeente.pdf.

⁴³ Alzheimer Nederland: media.alzheimer-nederland.nl/s3fs-public/media/2024-04/documents/Mensen%20met%20dementie%20per%20gemeente.pdf.

breed scala aan projecten gerealiseerd, van luxe woningen en appartementencomplexen tot utiliteitsgebouwen zoals woon-zorgcomplexen. In 2023 behaalde Van Driesten Harskamp Bouwbedrijf BV een netto-omzet van € 29,3 miljoen en heeft met een solvabiliteit van 53% en solide eigen vermogenspositie.

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.

Gelet op het bovenstaande loopt het Fonds gedurende de periode vanaf de start van het Fonds tot het moment van oplevering geen ontwikkelrisico, aangezien de opdrachtsom prijsvast is en het woon-zorgcomplex 'turnkey' zal worden opgeleverd.

Voor het geval dat het Object door te late oplevering door de aannemer niet tijdig aan de huurder kan worden opgeleverd, waardoor huurdering zou kunnen ontstaan, is in de 'turnkey' aanneemovereenkomst overeengekomen dat de aannemer aan het Fonds een (niet voor matiging vatbare) boete verschuldigd is over de periode vanaf de verwachte oplevering tot en met de daadwerkelijke oplevering. Gedurende de eerste drie maanden vanaf de verwachte opleverdatum tot en met de daadwerkelijke oplevering bedraagt de boete € 1.250 per kalenderdag (prijsspeil 1 januari 2025), daarna wordt de boete verhoogd zodat deze gelijk is met de (geïndexeerde) huurprijs per kalenderdag vanaf oplevering (naar verwachting € 1.692). Deze boete zal als korting op de aanneemsom worden verrekend. 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.

Indien de aannemer het Object eerder oplevert en als gevolg daarvan het huurcontract eerder ingaat en het Fonds derhalve eerder huur ontvangt, is in de 'turnkey' aanneemovereenkomst overeengekomen dat de aannemer gerechtigd is tot een bonus. Het bonusbedrag per kalenderdag dat het Object eerder is opgeleverd en de huurder het Object huurt, bedraagt € 1.250 per kalenderdag (prijsspeil 2025). Aangezien de overeengekomen huur per kalenderdag hoger is dan het bonusbedrag, zal een eventuele eerdere oplevering van het Object een positief effect hebben op de exploitatie van het Fonds.

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. Deze organisatie staat onder toezicht van De Nederlandsche Bank (DNB) en de Autoriteit Financiële Markten (AFM) en 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 120 dagen. Tenslotte zullen gedurende de bouwwerkzaamheden de aanneemsom in delen (bouwtermijnen) worden betaald nadat de betreffende werkzaamheden zijn afgerond.

Participanten zullen tijdens de bouwperiode middels kwartaalberichten worden geïnformeerd over de voortgang van de bouwwerkzaamheden.

7.1.6 Huur

Het Object is aan Stichting QuaRijn verhuurd. Deze verhuurt de zorgsuites individueel onder aan de zorgbehoevenden/ bewoners en levert tevens zorg. Omdat er intramurale zorg wordt geleverd, betalen de bewoners geen huur, maar een hoge eigen bijdrage aan het CAK. Vanuit het zorgstelsel ontvangt Stichting QuaRijn een vast bedrag per dag (normatieve huisvestingscomponent) voor de huisvesting die - in natura - wordt verstrekt. Voor een toelichting op de begrippen intramurale zorg en extramurale zorg, en de verschillen daartussen, wordt verwezen naar de hoofdstukken 6.2 en 6.3.

De huurovereenkomst is gesloten voor een periode van 20 jaar vanaf oplevering (naar verwachting 1 juli 2026), waarna de huurovereenkomst, behoudens beëindiging door opzegging door de huurder, wordt voortgezet voor twee aansluitende perioden van vijf jaar. De jaarhuur bij aanvang bedraagt € 614.417 (prijsspeil 1 januari 2025). Jaarlijks zal de huurprijs op 1 januari worden geïndexeerd op basis van het consumentenprijsindexcijfer (CPI), met een minimum van 2,0% en een maximum van 4,0%. Voor de berekening van het Exploitatierendement van het Fonds wordt rekening gehouden met een gerealiseerde CPI van 3,5% in 2025, een geprognosticeerde CPI van 3,2% in 2026, 2,6% in 2027 en vervolgens een geprognosticeerde CPI van 2,3% over de resterende looptijd van het Fonds, zoals toegelicht in hoofdstuk 10.2.2. Dientengevolge bedraagt de gemiddelde over de gehele looptijd van het Fonds in de prognose gehanteerde huurstijging 2,52% per jaar.

Met de huurder is een huurincentive overeengekomen van één maandhuur na oplevering. In de fondsinvestering wordt uitgegaan van een huurincentive van € 52.840, zijnde de maandhuur prijspeil 1 januari 2025 welke wordt vermeerderd met een geprognosticeerde indexatie van 3,2% per 1 januari 2026. Door de huurincentive zal de huurder gedurende de periode van inhuizen van de bewoners (oplopen bezettingsgraad in het eerste kwartaal na aanvang) een gezonde exploitatie draaien. De huurincentive zorgt ervoor dat dit geen negatieve invloed heeft op de betaalbaarheid van de huur door de huurder.

De huurovereenkomst betreft een 'triple net' overeenkomst, waarbij alle kosten voor onderhoud (groot en klein onderhoud), vervangings- en vernieuwingsinvesteringen, alsmede alle gebruikers- en eigenaarslasten en verzekeringspremies (opstal-, huurderings- en aansprakelijkheidsverzekering), voor rekening komen van huurder.

Als waarborg voor de juiste nakoming van verplichtingen uit de huurovereenkomst tussen het Fonds en Stichting QuaRijn als huurder, zal huurder voor ingang van de huur een waarborgsom van viermaal de maandhuur verstrekken, zijnde in totaal € 204.806 (prijsspeil 1 januari 2025).

Voor de berekening van het Exploitatierendement van het Fonds is de gemiddelde geprognosticeerde huurstijging vanaf oplevering van het Object, naar verwachting 1 juli 2026, gelijk aan het geprognosticeerde CPI van gemiddeld 2,33% per jaar, zijnde het gemiddelde van de indexatie per 1 januari 2027 (geprognosticeerd op 2,6%) alsmede de jaarlijkse indexaties per 1 januari 2028 tot en met 1 januari 2034 (geprognosticeerd op 2,3%), zoals toegelicht in hoofdstuk 10.2.2.

7.1.7 De woonzorgexploitant (Stichting QuaRijn)

Stichting QuaRijn is opgericht in 2009 en richt zich op ouderenzorg. Stichting QuaRijn is actief in vijf gemeenten ten oosten van Utrecht: Bunnik, Utrechtse Heuvelrug, Wijk bij Duurstede, Veenendaal en Rhenen. De stichting heeft circa 1.750 medewerkers en maakt daarnaast gebruik van de hulp van circa 500 vrijwilligers. Stichting QuaRijn heeft tien locaties en op alle locaties wordt intramurale zorg geleverd. De bewoners beschikken over een Wlz-indicatie van het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) van Verpleging en Verzorging (VV)

5 of 7. De zorg wordt uit hoofde van de Wet langdurige zorg (Wlz) verleend, waarbij de bewoners een inkomensafhankelijke eigen bijdrage betalen aan het Centraal Administratie Kantoor (CAK). Op drie van de tien locaties wordt tevens thuiszorg en/of extramurale zorg verleend. Daarnaast wordt behandeling en zorg aan huis geleverd. Kijkende naar de specifieke zorg is er een groeiende groep ouderen met een specifieke zorgvraag (onder andere psychische klachten, Syndroom van Korsakov en revalidatie). Voor het Syndroom van Korsakov is Stichting QuaRijn een expertisecentrum voor de regio en voor geriatrische revalidatie heeft de stichting een Topcare predicaat. Topcare is een netwerk van zo'n vijftientig zorgorganisaties die zich onderscheiden door hun ambitie, onderzoeksactiviteiten, lerend en innovatief vermogen en creatieve, vernieuwende oplossingen. Ze vinden elkaar in de kartrekkersfunctie die ze vervullen in de regio of doelgroep die ze bedienen.⁴⁴

In het Object Vicus (de elfde locatie van Stichting QuaRijn) zal intramurale zorg aan dementerende ouderen (VV 5 of 7) verleend gaan worden. In Wijk bij Duurstede verleent de stichting al zorg aan deze doelgroep in het Ewoud en Elisabeth Gasthuis, gelegen op zeven minuten loopafstand van het Object Vicus. Het Ewoud en Elisabeth Gasthuis heeft wachtlijsten van zes tot negen maanden voor somatische zorg, respectievelijk twaalf maanden of langer voor psychogeriatrische zorg en wordt op Zorgkaart Nederland gewaardeerd met een 8,2 (status per 5 december 2024). De organisatie QuaRijn is met een 8,6 gewaardeerd (status per 5 december 2024).⁴⁵

7.2 Goudestein te Hellevoetsluis

Goudestein te Hellevoetsluis	
Bouwjaar en energielabel	2026 (label A+++)
Woonzorgappartementen	23
Zorgsuites	34
Gemiddelde oppervlakte woonzorgappartementen	47,5 m ²
Gemiddelde oppervlakte zorgsuites	34 m ²
Huurder/woonzorgexploitant	We Care Zorggroep Hellevoetsluis BV
Jaarlijkse huurstroom	€ 1.058.370 (prijsspeil 1 januari 2025)
Looptijd huurovereenkomst	20 jaar
Type huurovereenkomst	'Double-net' masterlease
Ingangsdatum huurovereenkomst	Vanaf oplevering (naar verwachting 30 oktober 2026)

⁴⁴ www.topcare.nl/over-topcare.

⁴⁵ www.zorgkaartnederland.nl/?zoekterm=QuaRijn.

7.2.1 Objectomschrijving Goudestein

Het Object is gelegen aan de Goudesteinstraat 5, 7, 7a en 7b te Hellevoetsluis en betreft een nieuwbouwcomplex met 23 woonzorgappartementen en 34 zorgsuites voor senioren met dementie en 25 parkeerplaatsen op eigen terrein, dat in de periode vanaf 30 juni 2025 tot 30 oktober 2026 zal worden ontwikkeld.

Het woon-zorgcomplex bestaat uit drie woonlagen (twee verdiepingen). De begane grond vormt het hart van het woon-zorgcomplex, waar bewoners, bezoekers en personeel elkaar kunnen ontmoeten. Vanaf de hoofdentree is via de wachtruimte en de algemene hal de grote gemeenschappelijke woonkamer met leefkeuken, waar maaltijden voor de bewoners worden bereid, te bereiken. In de gemeenschappelijke woonkamer worden verschillende zitgelegenheden gecreëerd, zodat bewoners op zoek kunnen naar ontmoeting of juist rust. Vanuit de gemeenschappelijke woonkamer is het terras en de gemeenschappelijke dementievriendelijke tuin te bereiken. Daarnaast is op de begane grond nog een sociëteitsruimte waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten of waar speciale activiteiten kunnen plaatsvinden. Tevens zijn er op de begane grond enkele ruimten bestemd voor het personeel, opslag en sanitaire voorzieningen.

Het woon-zorgcomplex is verdeeld in een linkervleugel met de zorgsuites en een rechternvleugel met de woonzorgappartementen. Elke vleugel is voorzien van een eigen entree en lift. In de linkervleugel zijn op de begane grond vier en op de eerste en tweede verdieping telkens 15 zorgsuites gesitueerd. In de rechternvleugel zijn op de begane grond drie en op de eerste en tweede verdieping telkens tien woonzorgappartementen gesitueerd.

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.

Zo kan in de meeste gevallen aan beide kanten van het bed zorg geleverd worden en is de badkamer toegankelijk voor bewoners met mobiliteitsbeperkingen. 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 woon-zorgappartement en zorgsuite.

7.2.2 Locatie en omgeving

Hellevoetsluis is een oude vestingstad en voormalige marinehaven in de provincie Zuid-Holland, gelegen aan het Haringvliet. De stad maakt deel uit van de gemeente Voorne aan Zee, die weer onderdeel uitmaakt van de provincie Zuid-Holland, en heeft een rijke maritieme geschiedenis. Hellevoetsluis staat bekend om zijn goed bewaarde vestingwerken, historische havens en bezienswaardigheden zoals de Vuurtoren van Hellevoetsluis en het Droogdok Jan Blanken. Vanwege de ligging aan het water is er veel activiteit op het gebied van watersport, maar ook voor liefhebbers van strand, water en cultuurhistorie is genoeg te bezichtigen.

Het Object is gelegen in een rustige woonwijk, Tolhoeck, nabij diverse voorzieningen. In de directe omgeving bevinden zich sportfaciliteiten, medische zorg, supermarkten en scholen. Winkelcentrum De Struytse Hoeck, met een breed aanbod aan winkels en horecagelegenheden, ligt op loopafstand. Daarnaast zijn er meerdere groengebieden en recreatiemogelijkheden in de buurt, zoals het Ravense Hout en Strand Hellevoetsluis aan het Haringvliet, die mogelijkheden bieden voor ontspanning en recreatie in de natuur.

Het Object is uitstekend bereikbaar met zowel het openbaar vervoer als met de auto en beschikt over parkeergelegenheid (25 parkeerplaatsen) op eigen terrein.

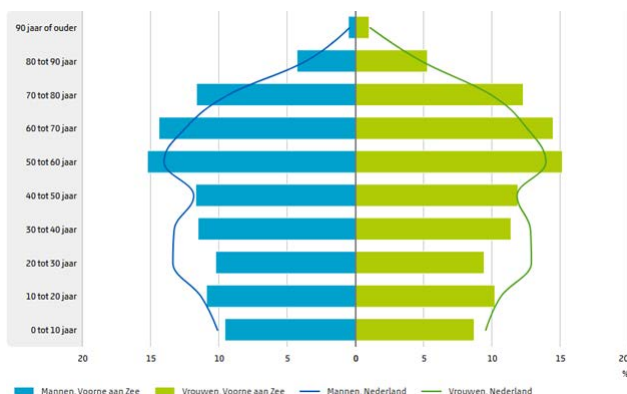
7.2.3 Bevolkingsontwikkeling in Hellevoetsluis

Op 1 januari 2024 telde de gemeente Voorne aan Zee, waar de stad Hellevoetsluis onderdeel van uitmaakt, in totaal 74.304 inwoners, waarvan bijna 25% ouder was dan 65 jaar.⁴⁶ Het aantal inwoners zal naar verwachting stijgen tot circa 77.000 in 2050, een toename van 3,5%.⁴⁷

⁴⁶ CBS: opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/70072ned/table?dl=B5123.

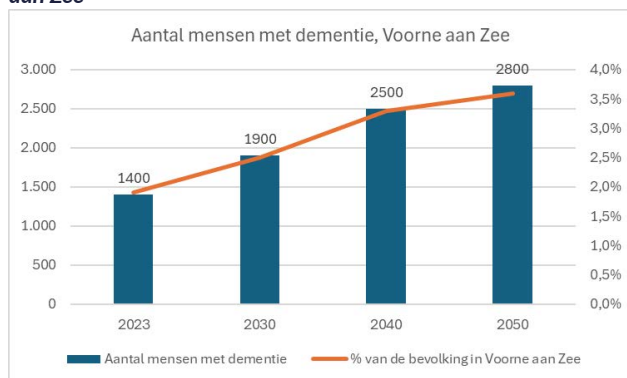
⁴⁷ ABF Research: primos.abfresearch.nl/jive?workspace_guid=9c627365-2a0e-4c23-a4c1-ea9643e19707.

Afbeelding 14: bevolking naar leeftijdsklassen - gemeente Voorne aan Zee (2024)⁴⁸



In de gemeente Voorne aan Zee hadden in 2023 circa 1.400 mensen dementie, wat neerkomt op 1,9% van de totale bevolking van deze gemeente in 2023. Volgens prognoses van Alzheimer Nederland stijgt het aantal mensen met dementie in de gemeente Voorne aan Zee tot circa 2.800 mensen in 2050, zijnde circa 3,6% van de totale bevolking in de gemeente in 2050 en een stijging van 100% ten opzichte van het aantal mensen met dementie in de gemeente Voorne aan Zee in 2023.⁴⁹

Afbeelding 15: aantal mensen met dementie - gemeente Voorne aan Zee⁵⁰



7.2.4 Koopprijs en taxatie

De totale investering voor het Object bedraagt € 18.123.597 vrij op naam (v.o.n.) en ligt daarmee onder de getaxeerde waarde vrij op naam ad € 18.494.401 met peildatum 8 april 2025. Het taxatierapport is te downloaden op www.hollandimmogroup.nl/IZWF9-taxatierapport-Goudestein.

De totale investering ad € 18.123.597 (v.o.n.) is opgebouwd uit (1) een koopsom van € 5.687.380 voor de grond van het Object die op de Emissiedatum zal worden betaald, (2) een 'turnkey' aanneemsom van € 11.283.000 (prijsvast) voor de bouw van het Object welke in een aantal (bouw)termijnen steeds na gereedkomen van bepaalde bouwfasen van de werkzaamheden van de aannemer zal worden voldaan, alsmede de planuitwerkingskosten ad € 580.000 en (3) een bedrag ad € 573.217 welke dient als huurincentive (korting op de huur) voor We Care Zorggroep Hellevoetsluis BV zoals hierna in hoofdstuk 7.2.6 verder wordt toegelicht.

Daarnaast wordt door de verkoper aan het Fonds een vergoeding voor huurdering gedurende de bouwperiode betaald, berekend vanaf de Emissiedatum. Dit betreft een vergoeding van 3,9% op jaarbasis berekend over de ontvangen koopprijs voor de grond en de aan de aannemer te betalen bouwtermijnen. Uitgaande van een bouwperiode van 16 maanden, bedraagt deze vergoeding voor huurdering € 600.000, welke op de Emissiedatum zal worden verrekend met de verschuldigde koopsom voor de grond. De vergoeding voor huurdering is in de prognose opgenomen als Bruto-huurontvangsten.

7.2.5 Bouwwerkzaamheden en afbouwgarantie

Voor de bouwwerkzaamheden is een 'turnkey' aanneemovereenkomst gesloten met Mattone Bouwmeesters BV, 100%-dochtermaatschappij van Mattone Groep BV. Mattone Bouwmeesters BV is opgericht in 2004 en richt zich met meer dan 30 vakmensen op het bouwen van villa's, zorgvastgoed en utiliteitsvastgoed. In 2024 behaalde Mattone Bouwmeesters BV een netto-omzet van € 11,3 miljoen.

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.

Gelet op het bovenstaande loopt het Fonds vanaf de Emissiedatum, naar verwachting 27 juni 2025, tot de verwachte oplevering van het Object uiterlijk op 30 oktober 2026 geen ontwikkelrisico, aangezien de opdrachtsom prijsvast is en het woon-zorgcomplex 'turnkey' zal worden opgeleverd.

Voor het geval dat het Object door te late oplevering door de aannemer niet tijdig aan de huurder kan worden opgeleverd, waardoor huurdering zou kunnen ontstaan, is in de 'turnkey' aanneemovereenkomst overeengekomen dat de aannemer aan

⁴⁸ CBS: www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-bevolking/regionaal/inwoners.

⁴⁹ Alzheimer Nederland: media.alzheimer-nederland.nl/s3fs-public/media/2024-04/documents/Mensen%20met%20dementie%20per%20gemeente.pdf.

⁵⁰ Alzheimer Nederland: media.alzheimer-nederland.nl/s3fs-public/media/2024-04/documents/Mensen%20met%20dementie%20per%20gemeente.pdf.

het Fonds een (niet voor matiging vatbare) boete verschuldigd is over de periode vanaf de verwachte oplevering tot en met de daadwerkelijke oplevering. De boete per kalenderdag is gelijk aan de gederfde huurinkomsten per kalenderdag indien het Object niet uiterlijk op 30 oktober 2026 wordt opgeleverd en zal als korting op de aanneemsom worden verrekend. 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 (in de vorm van een korting op de aanneemsom) 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.

Participanten zullen tijdens de bouwperiode middels kwartaalberichten worden geïnformeerd over de voortgang van de bouwwerkzaamheden.

7.2.6 Huur

Het Object is aan We Care Zorggroep Hellevoetsluis BV verhuurd. Deze verhuurt de woon-zorgappartementen en zorgsuites individueel onder aan de zorgbehoevenden/bewoners en levert tevens zorg. Er is derhalve sprake van extramurale zorg. Voor een toelichting op de begrippen intramurale zorg en extramurale zorg, en de verschillen daartussen, wordt verwezen naar de hoofdstukken 6.2 en 6.3. De huurovereenkomst is gesloten voor een periode van 20 jaar vanaf oplevering (naar verwachting 30 oktober 2026), met een optie tot verlenging van telkens tien jaar. De jaarhuur bij aanvang bedraagt € 1.058.370 (prijsspeil 1 januari 2025). Jaarlijks zal de huurprijs op 1 januari worden geïndexeerd op basis van het consumentenprijsindexcijfer (CPI). In de huurovereenkomst is overeengekomen dat wanneer de indexatie op basis van het CPI hoger dan 5% blijkt te zijn, met de huurder in overleg zal worden getreden over het handhaven van de indexatie of het in gezamenlijk overleg afwijken van deze vastgestelde indexatie.

Met de huurder is een huurincentive overeengekomen die bestaat uit een korting op de huur van € 340.560 (prijsspeil

1 januari 2024). In de fondsinvestering wordt uitgegaan van een huurincentive van € 373.217, zijnde de huurincentive na een gerealiseerde indexatie van 3,5% per 1 januari 2025, een geprognosticeerde indexatie van 3,2% per 1 januari 2026, alsmede een geprognosticeerde indexatie van 2,6% per 1 januari 2027 voor het resterende deel van de huurincentive in 2027. Deze huurincentive zal als korting op de huur als volgt over de eerste drie kwartalen van 2027 worden verdeeld:

- het eerste kwartaal 2027 bedraagt de huurincentive € 197.419
- het tweede kwartaal 2027 bedraagt de huurincentive € 134.795
- het derde kwartaal 2027 bedraagt de huurincentive € 41.003

Daarnaast is met huurder overeengekomen dat van de huurbetaling in de eerste drie maanden na oplevering een bedrag van € 200.000 wordt uitgesteld naar het tweede en derde jaar na oplevering. In het tweede en derde jaar na oplevering betaalt de huurder elk kwartaal € 25.000, welke wordt vermeerderd conform het consumentenprijsindexcijfers (CPI) + 1,5%-punt, bovenop de reguliere huur.

Het bedrag van € 200.000 aan uitgestelde huurbetaling (als huurincentive) in de eerste drie maanden na oplevering van het Object is eveneens in de fondsinvestering opgenomen. Met dat bedrag worden de huurinkomsten in de rendementsprognose in het eerste jaar na oplevering verhoogd. Hierdoor is het Fonds in staat om in het eerste jaar na oplevering een stabiel (geprognosticeerd) Direct Rendement van 5,4% uit te keren.

Door de twee verschillende huurincentives zal de huurder gedurende de periode van inhuizen van de bewoners (oplopende bezettingsgraad in de eerste vier kwartalen na aanvang) een gezonde exploitatie draaien. De huurincentive zorgt ervoor dat dit geen negatieve invloed heeft op de betaalbaarheid van de huur door de huurder.

De huurovereenkomst betreft een double-net overeenkomst, waarbij het onderhoud van het Object op basis van een demarcatielijst is verdeeld tussen het Fonds en de huurder. Uit deze verdeling blijkt dat de kosten voor het dagelijks onderhoud en het overgrote deel van het grootonderhoud, vervanging en vernieuwing, alsmede de gebruikerslasten en eigenaarslasten voor rekening van de huurder zijn. De kosten voor het onderhoud en vervanging van de constructieve delen van het Object en de zich daarin bevindende installaties, zoals de lift- en brandmeldinstallatie, komen voor rekening van het Fonds. Ook komen de kosten voor de herbouwwaardetaxatie die voor dit Object eens in de zes jaar dient te worden uitgevoerd voor rekening van het Fonds.

Als waarborg voor de juiste nakoming van verplichtingen uit de huurovereenkomst tussen het Fonds en We Care Zorggroep Hellevoetsluis BV als huurder, is met de huurder overeengekomen dat deze een waarborgsom van driemaal de maandhuur verstrekt, zijnde in totaal € 264.593 (prijspeil 1 januari 2025).

Voor de berekening van het Exploitatierendement van het Fonds is de gemiddelde geprognosticeerde huurstijging vanaf oplevering van het Object, naar verwachting 30 oktober 2026, gelijk aan het geprognosticeerde CPI van gemiddeld 2,33% per jaar, zijnde het gemiddelde van de indexatie per 1 januari 2027 (geprognosticeerd op 2,6%) alsmede de jaarlijkse indexaties per 1 januari 2028 tot en met 1 januari 2034 (geprognosticeerd op jaarlijks 2,3%), zoals toegelicht in hoofdstuk 10.2.2.

7.2.7 De woonzorgexploitant (We Care Zorggroep Hellevoetsluis BV)

We Care Zorggroep is een relatief jonge organisatie en heeft als missie om goede zorg te bieden. We Care Zorggroep richt zich bij het Object Goudestein voornamelijk op ouderen met dementie en/of mensen ernstige lichamelijke beperkingen zoals blijvend hersenletsel, Parkinson, chronisch hartfalen of een spierziekte. Maar ook voor kortdurende zorg geldt deze missie. Onder goede zorg verstaat We Care zorg die aansluit bij de belevingswereld van de bewoner, met respect voor de persoon en diens behoefte aan eigen regie. Dit betekent dat We Care Zorggroep als zorgverlener voortdurend alert is op wat iemand nodig heeft om zich zo goed mogelijk te voelen. Het antwoord op deze vraag is voor iedere bewoner anders en verschilt ook van moment tot moment. De missie is vertaald in een zorgvisie en kernwaarden die tot uitdrukking wordt

gebracht in de zorgverlening: groen, biologische voeding, welzijn en verbinding. Deze waarden zijn duidelijk herkenbaar in de keuze voor kleinschalige locaties, inrichting van het terrein, veel “dwaalruimte” voor de bewoners, juiste verlichting en kleurgebruik die aansluiten bij de doelgroep.

We Care Zorggroep heeft veel aandacht voor biodiversiteit en een lage CO2 footprint. Naast directe aandacht voor het erf en de gebouwen wil We Care Zorggroep op een zo duurzaam mogelijke manier werken door onder andere het scheiden van afvalstromen, gebruik van papier op de woonzorglocaties te beperken, samen te werken met lokale en regionale en milieuvriendelijk werkende ondernemers en leveranciers.

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 zorg wordt uit hoofde van de Wet langdurige zorg (Wlz) verleend, waarbij de bewoners een inkomensafhankelijke eigen bijdrage betalen aan het Centraal Administratie Kantoor (CAK). De bewoners van de woon-zorgappartementen hebben vaak een Wlz-indicatie van VV 4, en hebben vanwege een lichamelijke aandoening hulp nodig. Denk hierbij aan het huishouden maar ook aan het invullen van de dag of het ondernemen van activiteiten.

Voor We Care Zorggroep als kleine werkgever is het mogelijk meer flexibiliteit toe te passen en zo sneller in te kunnen spelen op flexibele arbeidsinzet. We Care Zorggroep wil werken met een bedrijfsfilosofie gebaseerd op de SEMCO-principes, waarbij vertrouwen, autonomie en transparantie centraal staan. Hiermee is We Care Zorggroep overtuigd dat ze, mede gebaseerd op de vier basisprincipes, een ijzersterk, innovatief en ondernemend concept voor dementiezorg neer kunnen zetten.

7.3 Kastanjehof te Velp

Kastanjehof te Velp	
Bouwjaar en energielabel	2012 (en in 2023 gerenoveerd) (label A+++)
Zorgsuites	30
Gemiddelde oppervlakte zorgsuites	17,3 m ²
Huurder/woonzorgexploitant	Stichting Attent Zorg en Behandeling
Jaarlijkse huurstroom	€ 279.738 (per Emissiedatum)
Looptijd huurovereenkomst	16 jaar + ten minste 5 jaar verlenging*
Type huurovereenkomst	‘Double-net’ masterlease
Ingangsdatum huurovereenkomst	1 juli 2012
Resterende looptijd per Emissiedatum	Ten minste 7,9 jaar*

* In een allonge op de huurovereenkomst is overeengekomen dat na verstrijken van de looptijd van de huurovereenkomst (op 31 mei 2028), de huurovereenkomst naar keuze van de huurder wordt voortgezet voor een aansluitende periode van vijf of tien jaar. De huurder zal dit uiterlijk zes maanden voor het verstrijken van de initiële huurperiode kenbaar maken. Indien de huurder voor vijf jaar verlengd, wordt de op 31 mei 2028 geldende huurprijs verhoogd met € 34.712.

7.3.1 Objectomschrijving Kastanjehof

Het Object is gelegen aan de Kastanjehof 2 te Velp 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 een serre van circa 85 m² aangebouwd dat dient als ontmoetingsplek voor de bewoners. Tevens beschikt het Object over 16 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Het woon-zorgcomplex bestaat uit vijf woonlagen (vier verdiepingen) 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 vier 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. Hier kunnen alle bewoners samenzitten, ook met familie en/of vrienden. Daarnaast kunnen de bewoners in de serre deelnemen aan diverse groepsactiviteiten. 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+++.

7.3.2 Locatie en omgeving

Velp is een dorp in de gemeente Rheden, gelegen in Gelderland en grenst aan de stad Arnhem. De gemeente Rheden grenst aan Nationaal Park Veluwezoom. Nationaal Park Veluwezoom telt ruim 5.000 hectare en is onderdeel van de Veluwe, een groot, aaneengesloten natuurgebied met bossen, heidevelden, zandverstuivingen en landgoederen.⁵¹

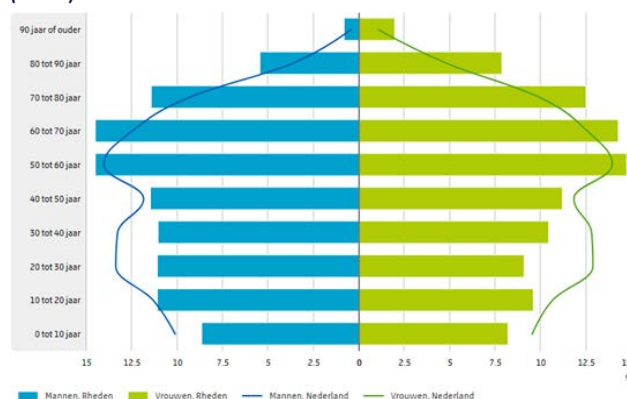
Het Object is gelegen in Velp-Zuid. In de directe omgeving is het treinstation van Velp, maar ook winkelcentrum Den Heuvel te vinden met een ruim en divers aanbod aan winkels, horeca alsook sport- en zorgfaciliteiten. Ook is in de directe omgeving het Landgoed Biljoen, met Kasteel Biljoen, te vinden.

Het Object is uitstekend bereikbaar met zowel het openbaar vervoer als met de auto en kent tevens parkeergelegenheid op eigen terrein.

7.3.3 Bevolkingsontwikkeling in gemeente Rheden

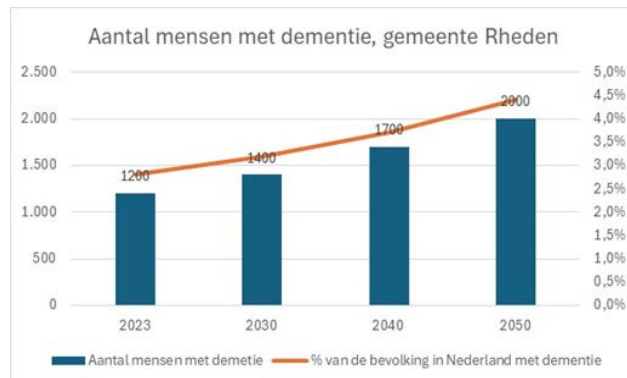
Op 1 januari 2024 telde gemeente Rheden in totaal ruim 43.500 inwoners en van deze inwoners was in 2024 circa 27% ouder dan 65 jaar.⁵² Tot 2050 zal het aantal inwoners naar verwachting licht groeien naar bijna 45.000, een groei van circa 3,5%.⁵³

Afbeelding 16: bevolking naar leeftijdsklassen - gemeente Rheden (2024)⁵⁴



In de gemeente Rheden hadden in 2023 circa 1.200 mensen dementie, zijnde 2,8% van de totale bevolking in deze gemeente. Volgens de prognose van Alzheimer Nederland stijgt het aantal mensen met dementie in de gemeente Rheden tot circa 2.000 mensen in 2050, zijnde circa 4,4% van de totale bevolking in de gemeente in 2050 en een stijging van 67% ten opzichte van het aantal mensen in de gemeente Rheden met dementie in 2023.⁵⁵

Afbeelding 17: aantal mensen met dementie - gemeente Rheden⁵⁶



⁵¹ nationaleparken.nl/nl/de-parken/nationaal-park-veluwezoom.

⁵² opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/70072ned/table?dl=B1C29.

⁵³ ABF Research: primos.abfresearch.nl/jive?workspace_guid=81e2daec-ded3-4d60-b5d3-f034419dda88.

⁵⁴ CBS: www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-bevolking/regionaal/inwoners.

⁵⁵ Alzheimer Nederland: media.alzheimer-nederland.nl/s3fs-public/media/2024-04/documents/Mensen%20met%20dementie%20per%20gemeente.pdf.

⁵⁶ Alzheimer Nederland: media.alzheimer-nederland.nl/s3fs-public/media/2024-04/documents/Mensen%20met%20dementie%20per%20gemeente.pdf.

7.3.4 Koopprijs en taxatie

De totale investering voor het Object bedraagt € 4.429.070 vrij op naam (v.o.n.) en ligt daarmee onder de getaxeerde waarde vrij op naam ad € 4.965.090 met peildatum 12 december 2024. Het taxatierapport is te downloaden op www.hollandimmogroup.nl/IZWF9-taxatierapport-Kastanjehof.

De totale investering ad € 4.429.070 (v.o.n.) is opgebouwd uit (1) een koopsom voor het Object van € 3.642.500 kosten koper (k.k.), (2) de overdrachtsbelasting ad € 378.820, (3) een extra investering ad € 405.250 ten behoeve van verduurzaming en enkele voorziene herstelwerkzaamheden en (4) kosten voor het notarieel transport ad € 2.500.

7.3.5 Huur

Het Object is reeds verhuurd aan Stichting Attent Zorg en Behandeling. Deze verhuurt de zorgsuites individueel onder aan de zorgbehoevenden/bewoners en levert tevens zorg. Omdat er intramurale zorg wordt geleverd, betalen de bewoners geen huur, maar een hoge eigen bijdrage aan het CAK. Vanuit het zorgstelsel ontvangt Stichting Attent Zorg en Behandeling een vast bedrag per dag (normatieve huisvestingscomponent) voor de huisvesting die - in natura - wordt verstrekt. Voor een toelichting op de begrippen intramurale zorg en extramurale zorg, en de verschillen daartussen, wordt verwezen naar de hoofdstukken 6.2 en 6.3.

De huurovereenkomst betreft een 'double-net' masterlease en is gesloten met ingangsdatum 1 juli 2012, voor een periode van 15 jaar en met een optie tot verlenging van telkens vijf jaar. De jaarhuur per de Emissiedatum bedraagt € 279.738 en bestaat uit (1) de huur van het woon-zorgcomplex zoals dat in 2012 is opgeleverd aan de huurder ad € 254.662 (prijsspeel 1 september 2024) en (2) de huur van de in 2023 aangebouwde serre ad € 25.076 (prijsspeel 1 juni 2025). Jaarlijks wordt de huurprijs op de betreffende indexatiedatum geïndexeerd op basis van het consumentenprijsindexcijfer (CPI). Voor de berekening van het Exploitatierendement van het Fonds wordt rekening gehouden met een gemiddelde over de gehele looptijd van het Fonds geprognosticeerde CPI van 2,52%, zoals toegelicht in hoofdstuk 10.2.2. Dientengevolge bedraagt de gemiddelde over de gehele looptijd van het Fonds in de prognose gehanteerde huurstijging 2,52% per jaar.

Middels een allonge op de huurovereenkomst is met de huurder overeengekomen dat na verstrijken van de looptijd van de huurovereenkomst (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. Tevens is in de allonge overeengekomen dat indien de

huurder de huurovereenkomst na verstrijken van de looptijd met vijf jaar verlengt (in plaats van met tien jaar), de jaarlijkse huurprijs wordt verhoogd met € 34.712 (per 31 mei 2028). Na afloop van de hiervoor genoemde huurovereenkomst per 31 mei 2028, wordt in de rendementsprognose uitgegaan van een (verdere) verlenging tegen de dan geldende huur (waarbij in de rendementsprognose geen rekening wordt gehouden met bovengenoemde verhoging van € 34.712, omdat de huurder nog niet kenbaar heeft gemaakt te kiezen voor een verlenging van vijf jaar dan wel voor tien jaar) en verder gelijkblijvende condities.

De huurovereenkomst betreft een double-net overeenkomst, waarbij het onderhoud van het Object op basis van een demarcatielijst is verdeeld tussen het Fonds en de huurder. Uit deze verdeling blijkt dat over het algemeen de kosten voor het dagelijks onderhoud en het overgrote deel van het grootonderhoud, vervanging en vernieuwing voor rekening van de huurder zijn. De kosten voor het onderhoud en vervanging van de constructieve delen van het Object en vervanging van de zich daarin bevindende installaties, zoals de liftinstallatie en de brandmeldinstallatie, komen voor rekening van het Fonds. Ook komen de kosten voor de herbouwwaardetaxatie die per Object eens in de zes jaar dient te worden uitgevoerd voor rekening van het Fonds.

Als waarborg voor de juiste nakoming van verplichtingen uit de huurovereenkomst heeft Stichting Attent Zorg en Behandeling op de ingangsdatum een bankgarantie van driemaal de maandhuur verstrekt, zijnde in totaal € 48.125.

7.3.6 De woonzorgexploitant (Stichting Attent Zorg en Behandeling)

Naast huurder is Stichting Attent Zorg en Behandeling ook de zorgexploitant. Stichting Attent Zorg en Behandeling is opgericht in 1955 en gespecialiseerd in complexe ouderenzorg, waaronder gerontopsychiatrie, geriatrische revalidatie en crisiszorg. De stichting werkt vanuit 11 zorglocaties verspreid over de regio Arnhem, Elst, Velp, Rheden, Dieren en Doesburg en biedt daarnaast dagbehandeling op drie locaties. Met een team van circa 1.500 medewerkers en circa 430 vrijwilligers biedt Stichting Attent Zorg en Behandeling persoonsgerichte zorg aan ouderen met dementie, lichamelijke beperkingen of andere complexe zorgvragen. Daarnaast richt de stichting zich op het doen van (praktijk)onderzoek en het toepassen van nieuwe kennis. Hiervoor hebben ze twee Topcare predikten ontvangen.

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. De wachttijd voor nieuwe bewoners bedraagt gemiddeld circa 6 tot 12 maanden, voor zowel psychogeriatricie als somatiek. Op Zorgkaart Nederland is Kastanjehof gewaardeerd met een 9,1.⁵⁷

7.4 Hof van Arkel te Tiel

Hof van Arkel te Tiel – woonzorgappartementen en kantoorruimte	
Bouwjaar en energielabel	2012 (label 12xA, 2xF en kantoorruimte heeft label G)
Woonzorgappartementen	14
Gemiddelde oppervlakte woonzorgappartementen	63 m ²
Kantoorruimte	20,5 m ²
Huurder/woonzorgexploitant	JP van den Bent stichting
Jaarlijkse huurstroomb	€ 144.246 (per Emissiedatum)
Looptijd huurovereenkomst	7 jaar
Type huurovereenkomst	'Double-net' masterlease
Ingangsdatum huurovereenkomst	1 januari 2024
Resterende looptijd per Emissiedatum	5,5 jaar

Hof van Arkel te Tiel – commerciële plint	
Bouwjaar en energielabel	1950 (label A)
Oppervlakte BVO (bruto-vloeroppervlakte)	430 m ²
Huurder	Zeeman Textielsupers BV
Jaarlijkse huurstroomb	€ 85.847 (per Emissiedatum)
Looptijd huurovereenkomst	15 jaar (10 jaar initieel + 5 jaar verlenging)
Ingangsdatum huurovereenkomst	12 november 2012
Resterende looptijd per Emissiedatum	2,4 jaar
Resterende looptijd per Emissiedatum	5,5 jaar

7.4.1 Objectomschrijving Hof van Arkel

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

Het woon-zorgcomplex bestaat uit een begane grond met zes parkeerplaatsen op eigen terrein en drie verdiepingen. De eerste verdieping bestaat uit vijf woonzorgappartementen en de

kantoorruimte van 20,5 m² voor het zorgpersoneel, de tweede verdieping beschikt over vijf woonzorgappartementen en de derde verdieping beschikt over vier woonzorgappartementen. 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 (Hoogeindsestraat) en heeft een bruto-vloeroppervlakte van 430 m².

Het woon-zorgcomplex is voorzien van 58 zonnepanelen en 12 woonzorgappartementen die gebouwd zijn in 2012 en de commerciële plint beschikken over een energielabel A. De overige twee woonzorgappartementen en de kantoorruimte boven de commerciële plint beschikken over een energielabel F, respectievelijk G.

⁵⁷ www.zorgkaartnederland.nl/zorginstelling/verpleeghuis-en-verzorgingshuis-attent-zorg-en-behandeling-kastanjehof-velp-3048026.

7.4.2 Locatie en omgeving

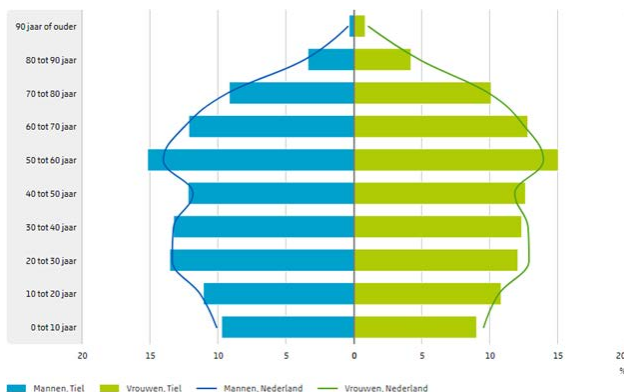
Tiel is een (Hanze)stad en gemeente in de provincie Gelderland, ligt ten noordwesten van de stad Nijmegen en is ingeklemd tussen de Waal, de Linge en het Amsterdam-Rijnkanaal. Het Object is gelegen in de binnenstad van Tiel. Omdat het Object is gelegen in de binnenstad en in een winkelgebied zijn er in de directe omgeving een ruim en divers aanbod aan winkels, horeca alsook sport- en zorgfaciliteiten te vinden. Op loopafstand (650 meter) is jachthaven De Waal te vinden, met de Tielse Watersportvereniging De Waal⁵⁸, en ook is het treinstation van Tiel op loopafstand gelegen (750 meter).

Het Object is uitstekend bereikbaar met zowel het openbaar vervoer als met de auto en kent tevens parkeergelegenheid op eigen terrein.

7.4.3 Bevolkingsontwikkeling in Tiel

Op 1 januari 2024 telde gemeente Tiel in totaal ruim 42.000 inwoners. Tot 2050 zal het aantal inwoners naar verwachting sterk groeien naar 49.670, een groei van circa 17%.⁵⁹

Afbeelding 18: bevolking naar leeftijdsklassen - gemeente Tiel⁶⁰



Demografische ontwikkelingen gehandicapten

Sinds 2015 is het aantal personen met een Wlz-indicatie op grond van een verstandelijke handicap in Nederland gestegen, onder andere door de instroom van Wlz-indiceerbaren begin 2017 en een toename van het aantal verstandelijk gehandicapten in de leeftijdsgroep van 35 tot 50 jaar, te verklaren doordat mensen met een VG-indicatie steeds ouder worden. Begin 2024 waren er meer dan 120.000 mensen met een Wlz-indicatie op grond van een verstandelijke handicap.⁶¹

In zorgkantoorregio Nijmegen, waar gemeente Tiel onderdeel van uitmaakt, is het aantal (licht) verstandelijk gehandicapten van 18 jaar en ouder met een Wlz-indicatie voor gehandicaptenzorg (GHZ) in de periode 2021 tot en met 2023 gestegen met circa 4,9% (Nederland: circa 3,7%).⁶² Het aantal personen met een Wmo-indicatie voor maatwerkvoorzieningen, zoals hulp bij huishouden, in de gemeente Tiel is in de periode 2021 tot en met 2023 gestegen met circa 6,0%.⁶³

7.4.4 Koopprijs en taxatie

De totale investering voor het Object bedraagt € 3.933.673 vrij op naam (v.o.n.) en ligt daarmee onder de getaxeerde waarde vrij op naam ad € 3.984.903 met peildatum 10 december 2024. De notariële kosten en overdrachtsbelasting komen voor rekening van het Fonds. Het taxatierapport is te downloaden op www.hollandimmogroup.nl/IZWF9-taxatierapport-Hof-van-Arkel.

De totale investering ad € 3.933.673 (v.o.n.) is opgebouwd uit (1) een koopsom voor het Object van € 3.352.500 kosten koper (k.k.), (2) de overdrachtsbelasting ad € 348.660, (3) een extra investering ad € 140.000 ten behoeve van verduurzaming en enkele voorziene herstelwerkzaamheden, (4) een huurincentive ad € 90.013, zijnde de jaarhuur met prijspeil 1 januari 2028 (na huurverlenging door de huidige huurder dan wel wederverhuur aan een nieuwe huurder) van de commerciële plint en (5) kosten voor het notarieel transport ad € 2.500.

7.4.5 Huur

Woon-zorgcomplex Hof van Arkel inclusief kantoorruimte

Het woon-zorgcomplex is reeds verhuurd aan JP van den Bent stichting. Deze verhuurt de woonzorgappartementen individueel onder aan de zorgbehoevende/bewoners en ontvangt van hen huur. Er is derhalve sprake van extramurale zorg. Voor een toelichting op de begrippen intramurale zorg en extramurale zorg, en de verschillen daartussen, wordt verwezen naar de hoofdstukken 6.2 en 6.3. De huurovereenkomst betreft een 'double-net' masterlease en is gesloten met ingangsdatum 1 januari 2024, voor een periode van zeven jaar. Daarnaast is de kantoorruimte voor het zorgpersoneel middels een separate double-net huurovereenkomst reeds verhuurd aan JP van den Bent stichting. Deze huurovereenkomst, met ingangsdatum 1 januari 2024 en eveneens een looptijd van zeven jaar, is onlosmakelijk verbonden aan de masterlease voor de woonzorgappartementen. De totale jaarhuur per de

⁵⁸ www.jachthaven.nl/gelderland/jachthaven-de-waal-tiel.

⁵⁹ ABF Research: primos.abfresearch.nl/jive?workspace_guid=71116ac3-184e-4b50-8ac2-65e72ab75434.

⁶⁰ www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-bevolking/regionaal/inwoners.

⁶¹ www.monitorlangdurigezorg.nl/kerncijfers/indicatie.

⁶² mlzopendata.cbs.nl/#/MLZ/nl/dataset/40004NED/table?dl=B91F4.

⁶³ opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/83264NED/table?dl=BA956.

Emissiedatum bedraagt € 144.246 en bestaat uit (1) de huur van het woon-zorgcomplex ad € 141.262 (prijsspeil 1 juli 2024) en (2) de huur van de kantoorruimte van het zorgpersoneel ad € 2.984 (prijsspeil 1 januari 2025). Jaarlijks wordt de huurprijs van de woonzorgappartementen per 1 juli geïndexeerd met een percentage dat maximaal gelijk is aan het op de ingangsdatum van die wijziging wettelijk toegestane percentage voor woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs. Dit percentage wordt jaarlijks vastgesteld door de overheid. Per 1 juli 2025 mogen de huren van de woonzorgappartementen met maximaal 5,0% worden geïndexeerd.⁶⁴ De kantoorruimte wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd op basis van het consumentenprijsindexcijfer (CPI). Na afloop van de hiervoor genoemde huurovereenkomsten, wordt in de rendementsprognose uitgegaan van een verlenging tegen de dan geldende huur en verder gelijkblijvende condities.

De huurovereenkomsten betreffen beide double-net overeenkomsten, waarbij het onderhoud van op basis van een demarcatielijst is verdeeld tussen het Fonds en de huurder. Uit deze verdeling blijkt dat over het algemeen de kosten voor het dagelijks onderhoud en het overgrote deel van het grootonderhoud, vervanging en vernieuwing voor rekening van de huurder zijn. De kosten voor het onderhoud en vervanging van de constructieve delen van het Object en vervanging van de zich daarin bevindende installaties, zoals de liftinstallatie, de brandmeldinstallatie en de verwarmings- en koelinstallatie, komen voor rekening van het Fonds. Ook komen de kosten voor de herbouwwaardetaxatie die per Object eens in de zes jaar dient te worden uitgevoerd voor rekening van het Fonds.

Als waarborg voor de juiste nakoming van verplichtingen uit de huurovereenkomsten heeft JP van den Bent stichting op de ingangsdatum een bankgarantie van driemaal de maandhuur verstrekt, zijnde in totaal € 37.693.

Commerciële plint

De commerciële plint van het Object is reeds verhuurd aan Zeeman Textielsupers BV. De huurovereenkomst is met ingang van 12 november 2012 aangegaan voor een periode van tien jaar, waarna de huurovereenkomst telkens voor een periode van vijf jaar wordt voortgezet. Middels een allonge op de huurovereenkomst is in december 2021 overeengekomen dat de huurovereenkomst met vijf jaar wordt verlengd tot 12 november 2027. De totale jaarhuur bedraagt € 85.847 (prijsspeil 1 januari 2025). Jaarlijks wordt de huurprijs op 1 januari geïndexeerd op basis van het consumentenprijsindexcijfer (CPI), volgens de volgende staffel:

index stijging CPI	prijsaanpassing
0% tot en met 5%	100%
Vanaf 5% tot en met 6%	5% + 75% van het meerdere boven 5%
Vanaf 6% tot en met 8%	5,75% + 50% van het meerdere boven 6%
Vanaf 8%	6,75%

Op basis van artikel 14 van de algemene bepalingen huurovereenkomst winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7: 290 BW, zoals opgesteld door de Raad voor Onroerende Zaken op 15 augustus 2008⁶⁵, zijn de kosten voor onderhoud, herstel en vernieuwing verdeeld tussen de huurder en verhuurder. Samengevat komen de kosten voor onderhoud, herstel en vernieuwing van constructieve onderdelen, trappen, trap treden, rioleringen, afvoeren, goten, buitenkozijnen en de tot het gehuurde behorende installaties alsmede het buitenschilderwerk, voor rekening van het Fonds. Het algemene dagelijkse onderhoud, (kleine) herstellingen en vernieuwingen alsmede periodiek en correctief onderhoud van de tot het gehuurde behorende installaties, komen voor rekening van de huurder.

Na afloop van de looptijd van de huurovereenkomst van de commerciële plint (op 12 november 2027), wordt ervan uitgegaan dat de huurovereenkomst wordt verlengd, dan wel dat een nieuwe huurovereenkomst wordt getekend voor een periode die ten minste het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds (van tien jaar) overschrijdt. Daarbij wordt in de rendementsprognose rekening gehouden dat de huurprijs na afloop van de huidige huurovereenkomst (naar beneden) wordt aangepast zodat deze overeenkomt met de door de taxateur veronderstelde markthuur van € 83.100 op jaarbasis (prijsspeil 1 januari 2025), zijnde de jaarhuur met prijspeil 1 januari 2024 uit de taxatie van € 80.290 welke is vermeerderd met een indexatie per 1 januari 2025 van 3,5%. De huidige contractuele jaarhuur bedraagt € 85.847 per jaar (prijsspeil 1 januari 2025). Tevens wordt in de fondsinvestering rekening gehouden met een huurincentive van een jaarhuur ad € 90.013, zijnde de geprognosticeerde jaarhuur met prijspeil 1 januari 2028.

Voor de berekening van het Exploitatierendement van het Fonds wordt rekening gehouden met een gemiddelde over de gehele looptijd van het Fonds geprognosticeerde CPI van 2,52%, zoals toegelicht in hoofdstuk 10.2.2. Dientengevolge bedraagt de gemiddelde over de gehele looptijd van het Fonds in de prognose gehanteerde huurstijging 2,52% per jaar, ook voor de woonzorgappartementen die geïndexeerd worden conform het wettelijk toegestane percentage voor woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs.

⁶⁴ www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/wat-is-de-maximale-huurverhoging-in-2025.

⁶⁵ huurgeschil.nl/wp-content/uploads/Winkelruimte_Algemene_bepalingen_augustus_-2008.pdf.

7.4.6 De woonzorgexploitant (JP van den Bent stichting)

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. JP van den Bent stichting biedt zowel kortdurende als langdurige ondersteuning en staat bekend om haar maatwerkbenadering waarin de behoeften van de cliënt centraal staan. In 2023 had de organisatie 3.880 cliënten en werkte er ruim 2.300 medewerkers.

In Hof van Arkel verleent JP van den Bent stichting voornamelijk 24-uurs zorg/begeleiding aan volwassenen met een (licht) verstandelijke beperking. De zorg valt onder de Wmo of Wlz. 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.

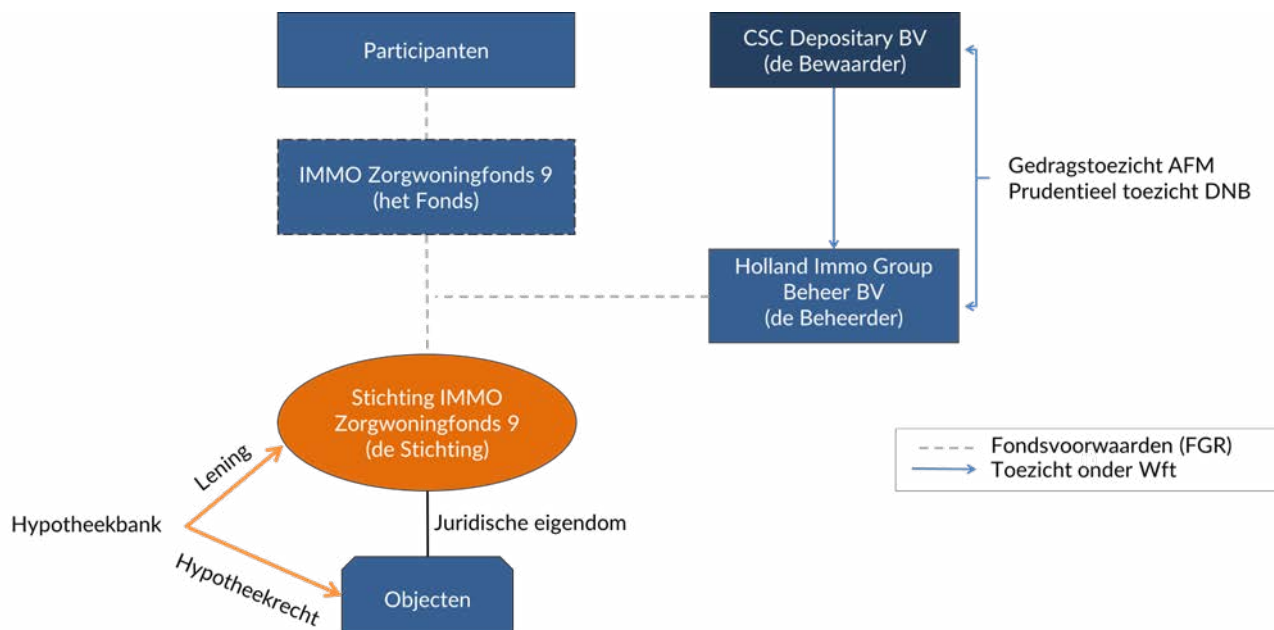
JP van den Bent stichting werkt beleidstechnisch niet met een wachtlijst, maar ontvangt wekelijks meerdere aanvragen en bekijkt vervolgens wie waar geplaatst kan worden. Indien iemand niet (direct) geplaatst kan worden, kan JP van den Bent stichting thuiszorg aan deze persoon verlenen.

7.5 Duurzaamheidsaspecten

Op grond van een Europese verordening, de Sustainable Finance Disclosure Regulation, dient het Fonds aan te geven in hoeverre zij ten doel heeft een duurzame belegging te bieden en of zij beoogt ecologische of sociale kenmerken te promoten. Het 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. Bij beleggingsbeslissingen worden de duurzaamheidsrisico's in aanmerking genomen. Dit zijn gebeurtenissen op ecologisch, sociaal of governancegebied die een wezenlijk negatief effect kunnen hebben op de waarde van de belegging. In het bijzonder is onderzocht of gedurende de beoogde looptijd van het Fonds investeringen noodzakelijk zijn om duurzaamheidsrisico's te mitigeren, zoals investeringen om te voldoen aan (aangekondigde) wet- en regelgeving op ecologisch, sociaal of governancegebied. Gelet op de aard en omvang alsmede de beoogde looptijd van de belegging, het betreffen twee nog te ontwikkelen woon-zorgcomplexen, worden gedurende de beoogde looptijd van het Fonds geen materiële investeringen verwacht om te voldoen aan (aangekondigde) wet- en regelgeving op ecologisch, sociaal en governancegebied.

8. Juridische structuur

Afbeelding 19: juridische structuur



8.1 Algemeen

Het Fonds is een beleggingsinstelling en heeft de vorm van een transparant fonds voor gemene rekening. Het Fonds is een contractuele regeling tussen Holland Immo Group Beheer BV in haar hoedanigheid van Beheerder, de Stichting in haar hoedanigheid van juridisch eigenaar van de Objecten en elk van de Participanten afzonderlijk.

De juridische structuur van het Fonds is bovenstaand weergegeven.

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, activa verkrijgen of onder zich houden en op eigen naam overeenkomsten aangaan. De LEI-code van het Fonds is 984500F26DNCP0E67451.

Door de gekozen fondsstructuur kunnen de Participanten niet aansprakelijk gehouden worden voor de verplichtingen van het Fonds en kunnen Participanten niet méér verliezen dan hun inleg (inclusief Emissiekosten).

8.2 Fondsvoorwaarden

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

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

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

8.3 Beheer en Beheerder

Op grond van de Fondsvoorwaarden wordt de Beheerder belast met het beheer van het Fonds.

8.3.1 Beheer

In het kader van het beheer van het Fonds zal de Beheerder alle werkzaamheden verrichten in verband met (onder meer) de hypothecaire lening waarmee de Objecten voor een deel worden gefinancierd, de huurovereenkomsten voor de Objecten, de financiële rapportages en de administratie van het Fonds, het bijeenroepen en voorzitten van de (Algemene) Vergadering van Participanten, het verlenen van de opdracht aan een accountant om de jaarrekening van het Fonds te onderzoeken en het periodiek informeren van en contacten onderhouden met de Participanten, de Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank NV.

Verder behoort het tot de beheertaak van de Beheerder om, gezamenlijk met de Stichting, zorg te dragen voor de koop (en verwerving) en verkoop (en vervreemding) van de Objecten. Voor de verkoop van de Objecten is de goedkeuring van de Vergadering van Participanten vereist (zie ook hoofdstuk 8.10). De Beheerder beoordeelt vanaf het zevende jaar na de Emissiedatum jaarlijks of de verkoop van de Objecten met een goed rendement mogelijk is. Van een goed rendement is in beginsel sprake indien de verkoopopbrengst van de Objecten, na aftrek van alle met de verkoop verband houdende kosten, zodanig is dat de beleggers een Totaalrendement behalen dat ten minste gelijk is aan of hoger is dan het Totaalrendement in het neutrale scenario van 6,4%.

Bij het beheer van het Fonds zal de Beheerder in het belang van de Participanten handelen. Behoudens beperkingen bij of krachtens de Wft kan de Beheerder zijn werkzaamheden uitbesteden aan derden.

8.3.2 Beheerder

De Beheerder heeft een beschrijving opgesteld van de Administratieve Organisatie en de Interne Controle (AO/IC). Het eigen vermogen van de Beheerder komt ten minste overeen met het ingevolge artikel 3:53 Wft vereiste eigen vermogen. De Beheerder heeft geen beroepsaansprakelijkheidsverzekering die voldoet aan de eisen van de AIFMD, maar houdt ter dekking van mogelijke beroepsaansprakelijkheidsrisico's die voortvloeien uit haar werkzaamheden als beheerder bijkomend eigen vermogen aan.

De Beheerder (Holland Immo Group Beheer BV) is tevens belast met het beheer van de volgende, eerder geplaatste vastgoedfondsen van de Initiatiefnemer:

- Parking Fund Nederland III (aangegaan op 2 juni 2014);
- Winkelfonds Duitsland 9 NV (opgericht op 18 juli 2014);
- Winkelfonds Duitsland 11 (aangegaan op 16 juli 2015);
- Winkelfonds Duitsland 14 (aangegaan op 19 april 2017);
- Winkelfonds Duitsland 15 (aangegaan op 30 november 2017);
- IMMO Zorgwoningfonds (aangegaan op 1 juni 2018);
- Parking Fund Nederland VI (aangegaan op 30 november 2018);
- Winkelfonds Duitsland 16 (aangegaan op 14 december 2018);
- Parking Fund Nederland VII (aangegaan op 15 mei 2019);
- IMMO Zorgwoningfonds 2 (aangegaan op 28 mei 2019);
- IMMO Zorgwoningfonds 3 (aangegaan op 31 oktober 2019);
- IMMO Zorgwoningfonds 4 (aangegaan op 19 december 2019);
- IMMO Huurwoningfonds 2 (aangegaan op 6 april 2020);
- IMMO Huurwoningfonds 3 (aangegaan op 30 april 2020);
- Residential Fund Berberis (aangegaan op 1 mei 2020);
- IMMO Huurwoningfonds 4 (aangegaan op 30 juli 2020);
- IMMO Zorgwoningfonds 5 (aangegaan op 22 december 2020);
- IMMO Huurwoningfonds 5 (aangegaan op 15 december 2020);
- IMMO Zorgwoningfonds 6 (aangegaan op 29 december 2020);
- IMMO Zorgwoningfonds 7 (aangegaan op 30 juni 2022);
- Parking Fund Nederland IX (aangegaan op 9 december 2022);
- Parking Fund Nederland X (aangegaan op 14 december 2023);
- IMMO Zorgwoningfonds 8 (aangegaan op 19 december 2024).

Alle aandelen in het kapitaal van Holland Immo Group Beheer BV (de Beheerder) worden gehouden door Holland Immo Group BV (de Initiatiefnemer). De aandelen in het kapitaal van de Beheerder kennen geen afwijkende stemrechten. De Beheerder kent geen dividendbeleid. Over 2022 en 2024 is geen dividend uitgekeerd en over 2023 is € 70.000 aan dividend uitgekeerd. Er zijn geen personen die geen lid zijn van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van de Beheerder en die rechtstreeks of middellijk een belang in de Beheerder bezitten dat krachtens Nederlands recht zou moeten worden aangemeld. De Beheerder valt niet onder de reikwijdte van de Nederlandse corporate governance code en past de corporate governance code niet toe. Er zijn tussen de leden van de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen enerzijds en de Beheerder anderzijds geen arbeidsovereenkomsten die voorzien in uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband die ten laste van het vermogen van de Beheerder zouden komen.

8.3.3 Bestuur van de Beheerder

Het bestuur van de Beheerder wordt gevormd door de heren drs. P.E.J. Helfrich (toegetreten op 2 november 2021), mr. G.H.P. Hupkens (toegetreten op 2 november 2021) en mr. B.T.J. Pierik (toegetreten op 8 mei 2023). De heren Helfrich en Hupkens zijn beiden tevens per 2 november 2021 indirect, via HelVivesta Holding BV respectievelijk Pembroke Management BV, directeur van de Initiatiefnemer (Holland Immo Group BV), de enig aandeelhouder van de Beheerder. De heer Pierik is per 8 mei 2023 toegetreten tot de directie van de Initiatiefnemer.

Met betrekking tot de heren P.E.J. Helfrich, G.H.P. Hupkens en B.T.J. Pierik zijn geen nadere bijzonderheden bekend te maken omtrent faillissementen, surséances, liquidaties of vennootschappen waarbij zij in de voorgaande vijf jaar betrokken waren als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen of van de bedrijfsleiding, en evenmin omtrent veroordelingen in verband met fraudemisdrijven in de voorgaande vijf jaar of omtrent door wettelijke of toezichthoudende autoriteiten (met inbegrip van erkende beroepsorganisaties) officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties waarbij zij betrokken zijn geweest. Voorts zijn zij in de afgelopen vijf jaar niet door een rechterlijke instantie onbekwaam verklaard om te handelen als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van een uitgevende instelling of in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een uitgevende instelling. Ook met betrekking tot de Beheerder en het Fonds zijn geen nadere bijzonderheden bekend te maken als hiervoor bedoeld.

8.3.4 Vergoeding Beheerder

Voor het administratief en commercieel beheer (asset management) van het Fonds ontvangt de Beheerder jaarlijks een variabele vergoeding van 2,5% (te vermeerderen met BTW) van de Bruto-huurontvangsten. Een overzicht van deze kosten wordt weergegeven in afbeelding 25 in hoofdstuk 10.2.5. Daarnaast ontvangt de Beheerder voor het algemene beheer van het Fonds € 2.000 per jaar (te vermeerderen met BTW, prijspeil 1 januari 2025), zijnde circa 0,1% van de Bruto-huurontvangsten. Deze vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer (CPI), voor het eerst op 1 januari 2026. Een overzicht van deze vergoeding wordt weergegeven in afbeelding 26 in hoofdstuk 10.2.6.

Verder heeft de Beheerder bij verkoop van de Objecten recht op 20% van de Overwinst. Voor de verdere details van dit recht van de Beheerder wordt verwezen naar hoofdstuk 10.3.

Ten slotte zullen alle door de Beheerder in het kader van het beheer voor het Fonds gemaakte kosten worden doorbelast aan

het Fonds, zoals de kosten van de accountant van het Fonds, adviseurs, advocaten, banken, dienstverleners in het kader van de exploitatie en de vervreemding van de Objecten en taxateurs. Een overzicht van deze kosten wordt weergegeven in afbeelding 26 in hoofdstuk 10.2.6. Evenwel komen kosten voor uitbestede werkzaamheden in het kader van het beheer van het Fonds voor rekening van de Beheerder.

8.4 De Stichting

Stichting IMMO Zorgwoningfonds 9 (de Stichting) is opgericht als een stichting naar Nederlands recht met statutaire zetel te Eindhoven. De akte van oprichting is notarieel verleden door notaris mr. E. Dijkstra van Taylor Wessing te Amsterdam.

De Stichting treedt op als entiteit die de juridische eigendom van de activa van het Fonds houdt in de zin van artikel 4:37j lid 1 Wft. Het vermogen van het Fonds wordt in juridisch opzicht gehouden door de Stichting.

Tot de taken van de Stichting behoren (onder meer) het openen en aanhouden van een of meerdere bankrekeningen waarop alle gelden die het Fonds toebehoren worden gestort en het op aanwijzing van de Beheerder (meewerken aan het) verrichten van rechts- en beschikkingshandelingen met betrekking tot het vermogen van het Fonds.

8.4.1 Bestuur van de Stichting

Het bestuur van de Stichting bestaat uit de heer drs. R.M. Weisz RA en de heer mr. M.H.F. van Buuren. De leden van het bestuur van de Stichting worden benoemd en ontslagen door de Beheerder.

8.4.2 Vergoeding Stichting

Alle door de Stichting gemaakte en te maken kosten met betrekking tot het Fonds zullen aan het Fonds worden doorberekend. Elke bestuurder ontvangt een vaste vergoeding van in totaal € 1.000 per twaalf maanden tenzij er één bestuurder is benoemd, welke enige bestuurder een vaste vergoeding ontvangt van € 2.000 per twaalf maanden. Deze vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer (CPI). Eventuele overige kosten die de Stichting maakt waaronder kosten van de Kamer van Koophandel en bankkosten, worden doorbelast aan het Fonds.

8.5 De Bewaarder

De Bewaarder is belast met de bewaring van de activa van het Fonds als bedoeld in artikel 4:62n Wft.

In het kader van de bewaring door de Bewaarder zijn de Beheerder en het Fonds, mede ten behoeve van de Participanten, een overeenkomst van bewaring met de Bewaarder aangegaan. De Bewaarder is geen partij bij de Fondsvoorwaarden.

Indien de overeenkomst van bewaring met de Bewaarder gedurende de looptijd van het Fonds wordt beëindigd, draagt de Beheerder zorg voor de zo spoedig mogelijke aanstelling van een nieuwe bewaarder. De overeenkomst van bewaring voorziet erin dat de Bewaarder als zodanig in functie blijft totdat een nieuwe bewaarder is aangesteld.

8.5.1 Bewaring

Het zwaartepunt van de werkzaamheden van de Bewaarder ligt in het houden van toezicht op de Beheerder; de Bewaarder ziet erop toe dat de Beheerder handelt conform de Fondsvoorwaarden en de bepalingen bij of krachtens de Wft. Indien de Bewaarder van oordeel is dat de Beheerder niet handelt conform de Fondsvoorwaarden en de bepalingen bij of krachtens de Wft, start de Bewaarder een zogenoemde escalatieprocedure waarin eerst overleg met de Beheerder plaatsvindt waarna, als dat overleg naar het oordeel van de Bewaarder niet leidt tot een bevredigende maatregel of oplossing, de Bewaarder de AFM en/of de Participanten informeert. Indien bijvoorbeeld de Bewaarder oordeelt dat de beleggingsbeperkingen van het Fonds worden geschonden en de Beheerder dat niet herstelt, gaat de Bewaarder over tot het informeren van de AFM en de Participanten.

Bij de bewaring zal de Bewaarder in het belang van de Participanten handelen. Behoudens beperkingen bij of krachtens de Wft kan de Bewaarder zijn werkzaamheden in het kader van de bewaring uitbesteden aan derden.

Op grond van de hiervoor bedoelde overeenkomst van bewaring met de Beheerder draagt de Bewaarder zorg voor onder meer het:

- (i) verifiëren dat de door de Participanten betaalde uitgifteprijs voor de aan hen uitgegeven Participaties zijn ontvangen op een bankrekening van de Stichting;
- (ii) verifiëren dat alle gelden die behoren tot de activa van het Fonds worden aangehouden op een bankrekening van de Stichting;
- (iii) monitoren van de betalingen en ontvangsten van gelden die behoren tot de activa van het Fonds en de aansluiting van die betalingen en ontvangsten op de boekhouding die voor het Fonds wordt gevoerd;
- (iv) verifiëren dat bedoelde ontvangsten tijdig plaatsvinden;
- (v) verifiëren dat uitkeringen aan de Participanten in overeenstemming zijn met de Fondsvoorwaarden;
- (vi) verifiëren dat de activa van het Fonds op naam staan van de Stichting; en

- (vii) verifiëren dat de waardering van het vermogen van het Fonds plaatsvindt conform het bepaalde in de Fondsvoorwaarden en de toepasselijke wettelijke bepalingen.

De Bewaarder is aansprakelijk voor door het Fonds en Participanten geleden verliezen voor zover zij die ondervinden doordat de Bewaarder zijn verplichtingen uit hoofde van de AIFMD-richtlijn (2011/61/EU) met opzet of door nalatigheid niet naar behoren nakomt, ook indien de Bewaarder de bewaring geheel of gedeeltelijk aan een derde heeft toevertrouwd. De overeenkomst van bewaarneming wordt beheerst door Nederlands recht en geschillen ter zake worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Amsterdam.

De Beheerder en de Bewaarder zijn juridisch onafhankelijk van elkaar.

8.5.2 Vergoeding voor de Bewaarder

De Bewaarder ontvangt ten laste van het Fonds een vergoeding van € 10.000 per jaar (te vermeerderen met BTW), jaarlijks te indexeren op basis van het consumentenprijsindexcijfer (CPI). Indien blijkt dat de Bewaarder meer tijd moet besteden aan de bewaarneming dan is geschat en de Bewaarder daarvoor een extra vergoeding in rekening wil brengen, dient de Bewaarder daarover met de Beheerder vroegtijdig te overleggen. Bij eerdere beleggingsfondsen van de Initiatiefnemer heeft de Bewaarder tot nog toe niet meer tijd hoeven besteden dan was geschat, en de schatting als hier bedoeld is dezelfde als de schatting voor bedoelde eerdere beleggingsfondsen.

8.6 Vertegenwoordiging

Aangezien de juridische eigendom van alle activa (waaronder de eigendom van de Objecten) van het Fonds berust bij de Stichting en alle verplichtingen worden aangegaan in naam van de Stichting, worden contracten met derden aangegaan door de Beheerder in naam van de Stichting, voor rekening en risico van de Participanten. Het Fonds wordt dan ook feitelijk vertegenwoordigd door de Beheerder.

8.7 Fonds

IMMO Zorgwoningfonds 9 is aangegaan als een fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht met zetel te Eindhoven. Het doel van het Fonds is het verkrijgen van voordelen voor de Participanten door het collectief beleggen van gelden in de Objecten (artikel 3 van de Fondsvoorwaarden, bijlage I).

Het Fonds is een closed-end beleggingsfonds in de zin van de Wft en is op 29 januari 2025 voor onbepaalde tijd aangegaan. Er zijn op 29 januari 2025 1.200 Participaties tegen € 5.000 per Participatie uitgegeven aan vijf niet aan het Fonds, de Beheerder of de Initiatiefnemer gelieerde tijdelijke beleggers, die hiervoor een vaste vergoeding van 8% op jaarbasis ontvangen. De achtergrond voor de uitgifte op 29 januari 2025 van de in totaal 1.200 Participaties aan de tijdelijke beleggers is erin gelegen dat de verkoper van het Object Vicus in november 2024 heeft aangegeven bereid te zijn het Object Vicus te verkopen, onder de voorwaarde dat het transport van de grond van het Object Vicus uiterlijk in januari 2025 zou plaatsvinden. Eind december zijn de koop- en aanneemovereenkomsten voor het Object Vicus getekend, waarin is overeengekomen dat de grond op 29 januari 2025 geleverd werd. Op het moment van het ondertekenen van de koop- en aanneemovereenkomsten voor het Object Vicus achtte de Beheerder het niet aannemelijk en haalbaar dat het due diligence onderzoek en de onderhandelingen met de verkopers van de Objecten Goudestein, Kastanjehof en Hof van Arkel, die op dat moment nog moesten worden opgestart, zouden zijn afgerond op het moment dat de levering van de grond van het project Vicus zou plaatsvinden (29 januari 2025). Om die reden heeft de Beheerder voordien de vijf tijdelijke beleggers bereid gevonden om voor een vaste vergoeding van 8% op jaarbasis tijdelijk de aankoop van het Object Vicus voor te financieren. Op de Emissiedatum zullen de op 29 januari 2025 in totaal 1.200 uitgegeven Participaties tegen de oorspronkelijke uitgifteprijs worden ingekocht voor € 5.000 per Participatie en zal het Fonds de met dit Prospectus aangeboden 4.720 Participaties uitgeven voor € 5.000 elk (exclusief Emissiekosten). De Participaties luiden op naam. Er worden geen participatiebewijzen uitgegeven. Alle Participaties hebben dezelfde rechten.

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

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

Fonds anderzijds, geen arbeidsovereenkomsten die voorzien in uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband.

Over de periode van de afgelopen twaalf maanden is er geen sprake van een overheidsingrijpen, rechtszaak of arbitrageprocedure (met inbegrip van dergelijke procedures die, naar weten van het Fonds of de Beheerder hangende zijn of kunnen worden ingeleid) die een invloed van betekenis kunnen hebben of in een recent verleden hebben gehad op de financiële positie of de rentabiliteit van het Fonds of de Beheerder.

De beoogde looptijd van het Fonds is een middellange termijn (van zeven tot tien jaar), binnen welke termijn het de intentie is dat de Objecten zijn verkocht. Eerdere of latere verkoop is niet uitgesloten en is afhankelijk van de marktomstandigheden. Na verkoop van de Objecten wordt het Fonds ontbonden.

Het Fonds (d.i. de Fondsvoorwaarden) wordt beheerst door Nederlands recht. Alle geschillen die mochten ontstaan naar aanleiding van de Fondsvoorwaarden worden beslecht door het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening te Den Haag (KiFiD) of, indien het KiFiD niet bevoegd is, overeenkomstig het Reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut (NAI). Indien een geschil wordt beslecht overeenkomstig het Reglement van het NAI zal het scheidsgerecht bestaan uit drie (3) arbiters tenzij alle partijen na het ontstaan van het geschil besluiten dat het scheidsgerecht zal bestaan uit één (1) arbiter, en zal het scheidsgerecht beslissen naar de regelen des rechts. Dit alles laat onverlet de bevoegdheid van de gewone rechterlijke macht ten aanzien van een kort geding en het leggen van conservatoir beslag.

8.8 Participaties

De Participaties (ISIN-code: NL0015002EH2) luiden op naam, er worden geen bewijzen voor Participaties uitgegeven en ze kennen geen nominale waarde. De Participaties zijn effecten als bedoeld in artikel 1:1 Wft, in de definitie van 'effect' onder a (een met een aandeel gelijk te stellen verhandelbaar recht). Uitgifte van de met dit Prospectus aangeboden Participaties vindt plaats naar Nederlands recht op de Emissiedatum, krachtens artikel 5 lid 4 van de Fondsvoorwaarden.

Elke Participatie vormt een (niet nominale) vordering op de Stichting ter grootte van het vermogen van het Fonds gedeeld door het totaal aantal uitgegeven en uitstaande Participaties. Aan de Participaties zijn de zeggenschapsrechten verbonden zoals bepaald in de Fondsvoorwaarden. Bedoelde (niet nominale) vordering op de Stichting is uitsluitend opeisbaar na beëindiging van het Fonds zoals bepaald in de Fondsvoorwaarden. Aan elke Participatie zijn gelijke rechten verbonden.

8.8.1 Uitgifteprijs en intrinsieke waarde Participaties

Op de Emissiedatum bedraagt de uitgifteprijs per Participatie € 5.000 (exclusief Emissiekosten, met een minimale afname van twee Participaties).

De intrinsieke waarde van een Participatie wordt berekend - in euro - door de zichtbare intrinsieke waarde, zoals deze blijkt uit de jaarrekening van het Fonds, te delen door het aantal uitstaande Participaties. Hierbij worden alle bezittingen en schulden op reële waarde gewaardeerd. De Objecten worden in dit verband gewaardeerd op de actuele waarde (na herwaardering). De Objecten worden bij aankoop gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Per balansdatum zullen de Objecten worden gewaardeerd tegen reële (actuele) waarde. Deze reële waarde is gebaseerd op de jaarlijkse waardering door een onafhankelijke taxateur. De Objecten worden door een externe taxateur eens in de drie jaar volledig getaxeerd en in de daaropvolgende twee jaren door middel van een zogenoemde "desktoptaxatie" gewaardeerd. Een desktoptaxatie betreft een "markttechnische update" waarbij de taxateur zonder fysieke opname ter plaatse de Objecten taxeert.

De bijkomende kosten zoals beschreven in hoofdstuk 9 van het Prospectus worden op de balans geactiveerd en in vijf jaar afgeschreven ten laste van het resultaat. De geactiveerde financieringskosten worden afgeschreven gedurende de looptijd van de hypothecaire lening.

De intrinsieke waarde wordt bij iedere uitgifte en inkoop van Participaties en ten minste eenmaal per jaar berekend.

8.8.2 Overdracht van Participaties

De Participaties zijn niet beursgenoteerd en er zal ook geen beursnotering worden aangevraagd. Participaties kunnen niet worden overgedragen anders dan aan het Fonds; deze beperking op de overdracht van Participaties maakt een geldige overdracht aan een ander dan het Fonds onmogelijk en is een (goederenrechtelijk) beding als bedoeld in artikel 3:83 lid 2 Burgerlijk Wetboek. Indien een Participant heeft aangegeven dat hij zijn Participaties geheel of gedeeltelijk wil laten inkopen door het Fonds, zal deze inkoop uitsluitend kunnen plaatsvinden overeenkomstig de Fondsvoorwaarden en uitsluitend na toestemming van de Beheerder. Zie ook artikel 5 van de Fondsvoorwaarden (bijlage I bij het Prospectus).

Het Fonds is niet verplicht tot inkoop over te gaan (het Fonds is closed-end). Participaties worden uitsluitend ingekocht voor zover Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk (kunnen) worden uitgegeven aan een derde die zich bij de Beheerder heeft gemeld als geïnteresseerde belegger in het Fonds (of aan een Participant die zich bij de Beheerder heeft gemeld als geïnteresseerde voor aanvullende of extra Participaties).

Het bedrag waartegen een Participatie door het Fonds wordt ingekocht, is gelijk aan de intrinsieke waarde van de Participatie zoals beschreven in hoofdstuk 8.8.1. Behoudens opzet of nalatigheid van de Beheerder bij de vaststelling van de intrinsieke waarde worden (voormalige) Participanten niet gecompenseerd voor onjuiste berekening daarvan. De Participant die Participaties laat inkopen is aansprakelijk voor eventuele belastingen die in verband met de hier bedoelde inkoop en uitgifte van Participaties ten laste van het vermogen van het Fonds mochten komen. Participanten hebben geen recht van voorkeur met betrekking tot de hier bedoelde Participaties die na inkoop worden uitgegeven.

Een verzoek tot inkoop van Participaties moet bij de Beheerder schriftelijk worden ingediend. Het verzoek tot inkoop kan om welke reden dan ook, ook zonder opgave van redenen, geheel of gedeeltelijk worden geweigerd. Bij een gedeeltelijke weigering van het verzoek kan de Participant het verzoek tot inkoop geheel of gedeeltelijk intrekken.

Verzoeken worden in ieder geval geweigerd indien - naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder - de inkoop en gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van de Participaties:

- (i) de fiscale status van het Fonds zouden (kunnen) aantasten;
- (ii) de ordelijke liquidatie van het Fonds (na ontbinding van het Fonds) zouden (kunnen) verstoren of verhinderen;
- (iii) de belangen van de (overige) Participanten nadelig zouden (kunnen) beïnvloeden; of
- (iv) (anderszins) in strijd met de Fondsvoorwaarden zouden (kunnen) komen.

Na ontvangst van een verzoek tot inkoop van Participaties bericht de Beheerder de desbetreffende Participant zo spoedig als redelijkerwijs mogelijk of toestemming wordt verleend of geweigerd. Indien toestemming wordt verleend, wordt tevens de datum van inkoop en uitgifte van de desbetreffende Participaties medegedeeld.

De Beheerder is bevoegd om vaste of periodieke data vast te stellen waarop Participaties kunnen worden ingekocht en uitgegeven als hiervoor bedoeld.

8.8.3 Bezwaren van Participaties met een beperkt recht

De Participant kan zijn Participaties niet aanwenden als zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen; de Participaties kunnen niet worden bezwaard met een recht van pand of ander beperkt recht, zoals een recht van vruchtgebruik.

8.9 Register van Participanten

De Beheerder houdt een register aan waarin de namen en adressen van de Participanten, het aantal van hun Participaties en hun bankrekeningnummer worden ingeschreven. Iedere Participant is verplicht (de wijziging van) zijn gegevens op te geven aan de Beheerder. Indien een Participant dat verzuimt, komen de gevolgen daarvan voor rekening en risico van die Participant en is de Beheerder onherroepelijk gemachtigd namens die Participant kennisgevingen en oproepingen in ontvangst te nemen. Op verzoek kan de Participant een uittreksel van zijn eigen inschrijving in het register van Participanten verkrijgen.

Voor zover uit het Prospectus volgt dat documenten, zoals rapportages, uitnodigingen of oproepingen voor de (Algemene) Vergadering van Participanten en andere bekendmakingen, aan de Participanten worden toegezonden of worden gedaan, zullen die schriftelijk aan het adres van de Participanten - zoals bekend bij de Beheerder en ingeschreven in het register van Participanten - worden gezonden of worden gedaan.

Indien een Participatie tot een gemeenschap behoort, kunnen de deelgenoten van die gemeenschap de uit die Participatie voortvloeiende rechten slechts dan uitoefenen, indien zij zich daarbij tegenover de Beheerder, de Stichting en het Fonds door één persoon laten vertegenwoordigen. Laatstbedoelde persoon wordt schriftelijk aangemeld bij de Beheerder en opgenomen in het register van Participanten.

8.10 (Algemene) Vergadering van Participanten - besluitvorming buiten vergadering

Ten minste één keer per jaar, binnen zes maanden na afloop van het voorgaande boekjaar, wordt een Algemene Vergadering van Participanten gehouden. Tijdens de Algemene Vergadering van Participanten wordt het jaarverslag van de Beheerder omtrent de zaken van het Fonds en het gevoerde beheer behandeld en wordt de vaststelling van de jaarrekening van het Fonds en de verlening van decharge aan de Beheerder voor het beheer over het afgelopen boekjaar, in stemming gebracht. Daarnaast kan de Beheerder andere onderwerpen op de agenda van de Algemene Vergadering van Participanten plaatsen.

De oproepingen voor een (Algemene) Vergadering van Participanten geschieden niet later dan op de vijftiende dag voor die waarop de desbetreffende vergadering wordt gehouden. Is die termijn niet in acht genomen of heeft de oproeping niet plaatsgevonden, dan kunnen geen geldige besluiten worden genomen, tenzij het besluit met algemene stemmen wordt

genomen in een (Algemene) Vergadering van Participanten waarin alle uitstaande Participaties vertegenwoordigd zijn. Ten aanzien van onderwerpen die niet in de oproepingsbrief of in een aanvullende oproepingsbrief met inachtneming van de voor oproeping geldende termijn zijn aangekondigd, kunnen evenmin geldige besluiten worden genomen tenzij, wederom, die besluiten met algemene stemmen worden aangenomen in een (Algemene) Vergadering van Participanten waarin alle uitstaande Participaties vertegenwoordigd zijn.

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

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

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

Een Vergadering van Participanten wordt gehouden (a) zo dikwijls de Beheerder dat wenselijk acht, (b) op schriftelijk verzoek van Participanten die gezamenlijk ten minste 10% van het totaal aantal uitstaande Participaties vertegenwoordigen, (c) op verzoek van de Stichting of de Bewaarder, (d) bij ontslag van de Beheerder of de Stichting of (e) indien de Beheerder of de Stichting het voornemen heeft of hebben te besluiten omtrent onderwerpen waarvoor de goedkeuring van de (Algemene) Vergadering van Participanten is vereist (en die hieronder nader worden uitgewerkt).

Een Vergadering van Participanten zal voorts worden bijeengeroepen indien de Beheerder het voornemen heeft te besluiten (zoals bedoeld onder (e) hierboven) tot:

- verkoop en levering van de Objecten;
- het bezwaren van goederen van het Fonds, tenzij het betreft het vestigen van een recht van hypotheek op de Objecten in verband met (het oversluiten van) de hypothecaire lening;
- het aangaan van een of meerdere leningen ten laste van het vermogen van het Fonds (als inlener) indien en zodra (daardoor) het bedrag van die leningen € 25.000 of meer zou bedragen, tenzij het betreft (het oversluiten van) de hiervoor bedoelde hypothecaire lening tot maximaal het bedrag van de oorspronkelijke hypothecaire lening;
- het ter leen verstrekken van gelden indien en zodra (daardoor) het bedrag van de hier bedoelde ter leen verstrekte gelden € 25.000 of meer zou bedragen;
- het verlenen van doorlopende bevoegdheid de Beheerder te vertegenwoordigen;
- wijziging van voorwaarden die zijn opgenomen in het Prospectus en die niet voortvloeien uit de Fondsvoorwaarden of de statuten van de Stichting;
- het aangaan van een overeenkomst of verplichting in geval van een potentieel belangenconflict als bedoeld in hoofdstuk 8.14 van het Prospectus; en
- het beëindigen van het Fonds.

Verder zal een Vergadering van Participanten worden bijeengeroepen indien de Stichting het voornemen heeft te besluiten (zoals bedoeld onder (e) hierboven) tot:

- juridische fusie, juridische splitsing of ontbinding van de Stichting;
- wijziging van de statuten van de Stichting; en
- het aanvragen van faillissement of surséance van betaling van de Stichting.

Voorts is voor de volgende besluiten de goedkeuring nodig van de (Algemene) Vergadering van Participanten, die uitsluitend op voorstel van de Beheerder kunnen worden genomen:

- het verminderen van het aantal uitstaande Participaties door intrekking van ingekochte Participaties; en
- het wijzigen van de Fondsvoorwaarden.

Met betrekking tot het wijzigen van de Fondsvoorwaarden wordt aan het voorgaande toegevoegd dat, in afwijking daarvan, wijzigingen die noodzakelijk zijn om te voldoen aan communautaire wet- of regelgeving of aan het bepaalde bij of krachtens de Wft, zonder besluit van de Vergadering van Participanten tot stand kunnen komen, indien dat noodzakelijk is om daaraan tijdig te voldoen. In een dergelijk geval is de Beheerder gehouden om bedoelde wijzigingen binnen één (1) maand na het besluit daartoe ter goedkeuring voor te leggen aan de Vergadering van Participanten.

In het geval dat een voorstel wordt gedaan tot het wijzigen van de Fondsvoorwaarden zal het voorstel met een toelichting daarop worden meegestuurd met de oproepingsbrief aan de Participanten voor de Vergadering van Participanten en worden gepubliceerd op de website van de Beheerder. Ook elk aangenomen besluit tot wijziging wordt tezamen met een toelichting daarop op de website van de Beheerder geplaatst. Voor het wijzigen van de beleggingsstrategie of het beleggingsbeleid is een wijziging van de Fondsvoorwaarden vereist. Indien door een wijziging als hiervoor bedoeld rechten of zekerheden van de Participanten worden verminderd of lasten aan hen opgelegd of het beleggingsbeleid gewijzigd wordt, dan wordt die wijziging niet eerder van kracht dan na verloop van één maand nadat de Participanten op de hiervoor beschreven wijze zijn geïnformeerd over die wijziging. Binnen deze periode van één maand kunnen de Participanten onder de voorwaarden als opgenomen in het Prospectus - inclusief de beperkingen daarin - uittreden. Voor de beperkingen die gelden voor het uittreden wordt verwezen naar hoofdstuk 8.8.2 ('Overdracht van Participaties').

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

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

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

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

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

8.11 Resultaatbestemming

Vanaf de Emissiedatum komt het resultaat van het Fonds (na aftrek van de vergoedingen voor de Beheerder, de Stichting en de Bewaarder) ten goede aan dan wel ten laste van de Participanten naar evenredigheid van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties, met dien verstande dat een Participant niet kan worden gedwongen meer bij te dragen aan de verliezen, schulden en kosten van het Fonds dan het bedrag dat voor de Participaties is betaald door de desbetreffende Participant.

Het positieve resultaat dat met het Fonds in enig boekjaar wordt behaald, indien van toepassing verminderd met de aflossing op de hypothecaire lening en vermeerderd met onttrekkingen dan wel verminderd met toevoegingen aan de liquiditeitsreserve van het Fonds, wordt uitgekeerd aan de Participanten. Het Fonds streeft ernaar per kwartaal tot uitkering van dit resultaat over te gaan, telkens binnen vier weken na afloop van elk kalenderkwartaal. De Beheerder is bevoegd te besluiten (een gedeelte van) het positieve resultaat over enig boekjaar niet uit te keren aan de Participanten en toe te voegen aan de liquiditeitsreserve van het Fonds, als naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder een uitkering kan leiden tot een zodanige solvabiliteit of liquiditeit dat het voortbestaan van het Fonds in gevaar kan komen. Indien een deel van het positieve resultaat wordt toegevoegd aan de liquiditeitsreserve, kan dat tot gevolg hebben dat het Fonds niet in staat is het geprognosticeerde Direct Rendement van 5,4% per jaar volledig uit te keren.

De Beheerder bericht de Participanten over de betaalbaarstelling van uitkeringen, de samenstelling daarvan en de wijze van betaalbaarstelling. Betaalbaar gestelde uitkeringen verjaren na verloop van vijf (5) jaar, waarna ze aan het Fonds vervallen.

8.12 Beëindiging en vereffening van het Fonds

Indien de Vergadering van Participanten het door de Beheerder voorgenomen besluit tot verkoop en vervreemding van de Objecten goedkeurt, is het Fonds beëindigd nadat de eigendom van de Objecten is overgedragen aan de koper.

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

Nadat alle verplichtingen die ten laste van het Fonds komen zijn voldaan, waaronder mede wordt begrepen het uitkeren

aan de Beheerder van zijn recht op 20% van de Overwinst (zie ook hoofdstuk 10.3 hierna), wordt het overblijvende vermogen uitgekeerd aan de Participanten naar rato van het aantal Participaties dat ieder van hen houdt. De vereffenaar legt in het kader van de vereffening rekening en verantwoording af aan de Participanten.

8.13 Vergunning en Prospectus

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

Het Prospectus is op 14 mei 2025 goedgekeurd door de AFM, als bevoegde autoriteit overeenkomstig Verordening (EU) 2017/1129. De AFM keurt het Prospectus alleen goed wanneer is voldaan aan de in bedoelde verordening neergelegde normen inzake volledigheid, begrijpelijkheid en consistentie. Deze goedkeuring mag niet worden beschouwd als een goedkeuring van de kwaliteit van de effecten of de uitgevende instelling waarop dit Prospectus betrekking heeft. Beleggers moeten zelf beoordelen of het aangewezen is in de effecten te beleggen.

Met uitzondering van de informatie die via verwijzing is opgenomen in het Prospectus (zie hoofdstuk 8.17) vormt de informatie op de websites waarnaar in het Prospectus wordt verwezen geen onderdeel van het Prospectus. De informatie op die websites is niet door de AFM gecontroleerd of goedgekeurd.

Het Prospectus is geldig tot sluiting van de inschrijving voor deelname (en uiterlijk tot 12 maanden na de datum van goedkeuring door de AFM van het Prospectus), mits het Prospectus wordt aangevuld in geval van belangrijke nieuwe factoren, materiële vergissingen of materiële onnauwkeurigheden. De verplichting tot het aanvullen van het Prospectus geldt niet langer als het Prospectus niet meer geldig is. De uiterste datum waarop de geldigheid van het Prospectus verstrijkt is 14 mei 2026.

8.14 Potentiële belangenconflicten

Er bestaan geen potentiële belangenconflicten tussen de plichten jegens het Fonds en de Beheerder van de bestuurders

van de Beheerder en hun eigen belangen en/of andere plichten.

Ook uit de beheertaken die de Beheerder heeft gedelegeerd (taxatie van de Objecten) vloeien, voor zover bekend, geen belangenconflicten voort.

Mocht een potentieel belangenconflict als hiervoor is bedoeld zich niettemin voordoen dan dient de desbetreffende overeenkomst of verplichting vooraf ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de (Algemene) Vergadering van Participanten.

8.15 Billijke behandeling van de Participanten

De billijke behandeling van de Participanten wordt onder meer gewaarborgd door het volgende:

- alle Participaties vertegenwoordigen gelijke rechten, zoals het stemrecht en de rechten op het resultaat van het Fonds;
- de Participanten kunnen invloed uitoefenen op de Beheerder en de Stichting, onder meer door de opzegging van hen in hun functie;
- in het geval zich met betrekking tot transacties of het aangaan van verplichtingen ten laste van het Fonds een tegenstrijdig belang voordoet tussen enerzijds het Fonds en anderzijds de Beheerder, de Stichting, de Bewaarder of hun bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen, bedrijfsleiding of oprichters, is daarvoor de voorafgaande toestemming van de Vergadering van Participanten vereist.

8.16 Klachten

Voor klachten over het Fonds kan men zich richten tot de Beheerder. Het reglement interne klachtenprocedure is te vinden op de website van de Beheerder (www.hollandimmogroup.nl). De Beheerder is aangesloten bij het onafhankelijke klachteninstituut KiFiD (Klachteninstituut Financiële Dienstverlening, www.kifid.nl).

8.17 Documentatie

Tijdens de geldigheidsduur van dit Prospectus is voor eenieder - en nadien voor de Participanten - na afspraak en ten kantore van de Beheerder, inzage mogelijk van:

- de actuele (concept) Fondsvoorwaarden van het Fonds (tevens via www.hollandimmogroup.nl/IZWF9);
- de gecontroleerde financiële informatie over de verkorte periode van 29 januari 2025 tot en met 28 februari 2025 van het Fonds (tevens via www.hollandimmogroup.nl/IZWF9-gecontroleerde-historische-financiele-informatie);

- de taxatierapporten van de Objecten (tevens via www.hollandimmogroup.nl/IZWF9-taxatierapport-Vicus, www.hollandimmogroup.nl/IZWF9-taxatierapport-Goudestein, www.hollandimmogroup.nl/IZWF9-taxatierapport-Kastanjehof en www.hollandimmogroup.nl/IZWF9-taxatierapport-Hof-van-Arkel);
- het onderzoeksrapport van de onafhankelijke accountant naar de rendementsprognose (tevens via (www.hollandimmogroup.nl/IZWF9-onderzoeksrapport-accountant-prognose); en
- het inschrijfformulier voor deelname aan het Fonds (tevens via www.hollandimmogroup.nl/IZWF9-inschrijfformulier).

Op verzoek wordt kosteloos een afschrift van de Fondsvoorwaarden verstrekt.

Tegen ten hoogste de kostprijs worden aan eenieder op verzoek de gegevens verstrekt omtrent de Beheerder en het Fonds die ingevolge enig wettelijk voorschrift in het handelsregister moeten worden opgenomen.

Verder is op de website van de Beheerder (www.hollandimmogroup.nl) te raadplegen en wordt tegen kostprijs daarvan een afschrift verstrekt van:

- de Vergunning;
- voor zover van toepassing, elk door de AFM genomen geldend besluit tot ontheffing van het ingevolge de Wft bepaalde met betrekking tot de Beheerder, de Bewaarder of het Fonds; en
- een maandelijks opgave met toelichting van (a) de totale waarde van de beleggingen van het Fonds, (b) een overzicht van de samenstelling van de beleggingen en (c) het aantal uitstaande Participaties.

De jaarrekening en de halfjaarcijfers van het Fonds worden op de website van de Beheerder geplaatst (www.hollandimmogroup.nl) en zijn voor de Participanten kosteloos bij de Beheerder verkrijgbaar.

De door de accountant gecontroleerde jaarrekeningen van de Beheerder over de periode 2022 tot en met 2024, de gecontroleerde financiële informatie over de verkorte periode van 29 januari 2025 tot en met 28 februari 2025 van het Fonds en de taxatierapporten, zijn via verwijzing opgenomen in het Prospectus.

Het volledige overzicht van de via verwijzing in het Prospectus opgenomen informatie is als volgt:

- gecontroleerde jaarrekening over 2022 van de Beheerder: www.hollandimmogroup.nl/hig-beheer-jaarverslag-2022
- gecontroleerde jaarrekening over 2023 van de Beheerder: www.hollandimmogroup.nl/hig-beheer-jaarverslag-2023

- gecontroleerde jaarrekening over 2024 van de Beheerder: www.hollandimmogroup.nl/hig-beheer-jaarverslag-2024
- de gecontroleerde financiële informatie over de verkorte periode 29 januari 2025 tot en met 28 februari 2025 van het Fonds: www.hollandimmogroup.nl/IZWF9-gecontroleerde-historische-financiele-informatie
- taxatierapport Object Vicus: www.hollandimmogroup.nl/IZWF9-taxatierapport-Vicus
- taxatierapport Object Goudestein: www.hollandimmogroup.nl/IZWF9-taxatierapport-Goudestein
- taxatierapport Object Kastanjehof: www.hollandimmogroup.nl/IZWF9-taxatierapport-Kastanjehof
- taxatierapport Object Hof van Arkel: www.hollandimmogroup.nl/IZWF9-taxatierapport-Hof-van-Arkel

8.18 Corporate Governance Code

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

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

De Objecten waarin het Fonds belegt zijn gelegen in Nederland. In het geval geschillen ontstaan met betrekking tot de Objecten, zoals geschillen met de aannemer, verkoper, huurders of lokale overheden, worden die geschillen beslecht naar Nederlands recht. De Nederlandse rechter is bevoegd te beslissen in zulke geschillen.

Voor het toepasselijke recht en de bevoegdheid inzake geschillenbeslechting in verband met de overeenkomst van bewaarneming wordt verwezen naar hoofdstuk 8.5.1 en in verband met de Fondsvoorwaarden naar hoofdstuk 8.7.

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

9. Investeringsstructuur

9.1 Algemeen

Voor een uitgebreide beschrijving van de juridische investeringsstructuur wordt verwezen naar hoofdstuk 8 van het Prospectus. In het kader van transparantie voor de Participanten wordt in dit hoofdstuk de investeringsstructuur van het Fonds toegelicht en daarmee alle uitgaven aan de aankoopkosten en bijkomende kosten.

Onderstaand volgt de beschrijving van de investeringsstructuur die het Fonds in het kader van de verwerving en financiering

van de in hoofdstuk 7 beschreven Objecten en de uitgifte van Participaties hanteert.

De bruto-opbrengst van de uitgifte van de met dit Prospectus aangeboden Participaties bedraagt € 23.600.000. De kosten voor de bouwbegeleiding worden toegelicht in hoofdstuk 9.4.4. De kosten voor de uitgifte van de Participaties bedragen € 3.091.333 en zijn toegelicht in de hoofdstukken 9.4.5 tot en met 9.4.10. De netto-opbrengst van de uitgifte, bestaande uit de bruto-opbrengst van de uitgifte van de Participaties (€ 23.600.000) minus de kosten voor de uitgifte van de Participaties (€ 3.091.333), bedraagt € 20.508.667.

Afbeelding 20: fondsinvestering

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.

9.2 Inleg Participanten

In het kader van de onderhavige emissie bedraagt het door de Participanten bijeen te brengen kapitaal (de inleg van de Participanten, gelijk aan de bruto-opbrengst van de uitgifte) € 23.600.000 (exclusief Emissiekosten). De Emissiekosten zijn een vergoeding voor het bijeenbrengen van het benodigde kapitaal en het wettelijk verplichte onderzoek naar Participanten in het kader van de Wet op het financieel toezicht (Wft), de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) en de Sanctiewet (Sw), en bedragen 3% over het bedrag van de deelname, zijnde in totaal € 708.000. De Emissiekosten dienen door de Participanten te worden voldaan bovenop het bedrag van de deelname. De gerechtigde tot de Emissiekosten is de Initiatiefnemer of, indien van toepassing, de financiële intermediair via welke de deelname tot stand komt. De Emissiekosten die de Initiatiefnemer ontvangt dienen ter dekking van (personeels)kosten van de investor relations afdeling van de Initiatiefnemer, die belast is met het bijeenbrengen van het benodigde kapitaal. De Emissiekosten worden niet meegenomen in de berekening van het verwachte rendement voor de Participanten.

De inleg van de Participanten, aangevuld met de in het Fonds op de Emissiedatum aanwezige liquiditeiten van naar verwachting € 25.000, zal op de Emissiedatum aangewend worden om (1) de op 29 januari 2025 in totaal 1.200 aan de tijdelijke beleggers uitgegeven Participaties van elk € 5.000 in te kopen, voor een bedrag van € 6.000.000, te vermeerderen met de aan die tijdelijke beleggers te betalen vaste vergoeding van 8% op jaarbasis, over de periode van het aangaan van het Fonds tot aan de Emissiedatum, welke vergoeding € 197.260 bedraagt, (2) de koopprijs v.o.n. van de grond van het Object Goudestein te betalen ad € 5.087.380 (dit betreft de koopprijs v.o.n. na verrekening van de met de verkoper overeengekomen vergoeding voor huurderiving gedurende de bouwperiode ad € 600.000, welke in de prognose is opgenomen als Bruto-huurontvangsten zoals toegelicht in hoofdstuk 7.2.4), alsmede de planuitwerkingskosten ad € 580.000, (3) de koopprijs k.k. van in totaal € 6.995.000 voor de Objecten Kastanjehof (€ 3.642.500) en Hof van Arkel (€ 3.352.500) te betalen, (4) de overdrachtsbelasting ad € 727.480 te voldoen, (5) de notariskosten voor het transport van de Objecten Kastanjehof en Hof van Arkel ad € 5.000 en (6) de bijkomende kosten ad € 3.290.983 te voldoen.

De resterende opbrengst van naar schatting € 741.897, tezamen met het bedrag van de hypothecaire lening ad €19.375.000 wordt vanaf de Emissiedatum aangewend voor (a) de betaling van de resterende bouwtermijnen van de Objecten Vicus en Goudestein, ad € 16.288.000, (b) de betaling van de huurincentives (kortingen op de huur) aan de huurders

van de Objecten Vicus, Goudestein (om de betreffende huurders te helpen hun exploitatie in deze Objecten op te starten) en Tiel (om de (weder)verhuurbaarheid van de commerciële plint bij het eindigen van de huurovereenkomst op 12 november 2027 te verbeteren) en de vergoeding aan de huurder van het Object Goudestein voor de eenmalige kosten ten aanzien van het plaatsen van een transformatorstation, zijnde in totaal € 730.468, (c) voor de extra investeringen voor de Objecten Kastanjehof en Hof van Arkel ad € 545.250, (d) de betaling van de financieringskosten (uitgezonderd de vaste vergoeding voor de tijdelijke beleggers als hierboven onder (1) vermeld) ad € 351.132, (e) voor een reservering van de Bruto-huurontvangsten gedurende de bouwperiode van de Objecten Vicus en Goudestein ad € 1.150.000, zijnde het totaal van de met de verkopers overeengekomen vergoeding voor huurderiving gedurende de bouwperiode en (f) voor het aanhouden van een liquiditeitsreserve ad € 1.052.047.

De betaling van de bouwtermijnen is afhankelijk van de voortgang van de bouw. De voortgang van de bouw is afhankelijk van vele factoren, waaronder het weer, de levertijden van materialen, enzovoorts. Om die reden heeft de Initiatiefnemer ervoor gekozen om in de rendementsprognose (voorzichtigheidshalve) geen rekening te houden met eventuele rentebaten op de spaarrekening van de Stichting over dat deel van de inleg van de Participanten dat op die spaarrekening wordt gestald. De hypothecaire lening zal in delen worden opgenomen om de resterende bouwtermijnen te voldoen.

Eventuele rentebaten en -lasten op bedragen waarvoor is ingeschreven en die op de rekening van de Stichting worden bijgeschreven, komen ten goede aan dan wel ten laste van het Fonds en zullen aan het eind van de looptijd, naar verhouding van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties, ten goede aan dan wel ten laste van alle Participanten komen.

9.3 Hypothecaire lening

Naast het door de Participanten bijeengebrachte eigen vermogen worden de Objecten gefinancierd met een hypothecaire lening. Deze hypothecaire lening zal worden verstrekt door ABN AMRO Bank (hierna: ABN AMRO), waarbij het recht van hypotheek zal worden gevestigd ten gunste van deze hypothecair financier.

Afbeelding 21: financieringscondities

financieringscondities	
kredietgever	ABN AMRO Bank
hoofdsom hypothecaire lening	€ 19.375.000
looptijd hypothecaire lening ¹	7 jaar
lening als % investeringsvolume	45,1%
karakter hypothecaire lening	non-recourse
hypothecaire zekerheid	1e recht van hypotheek
afsluitprovisie	€ 220.113
rentefixatieprovisie	€ 90.623
renterisico ¹	gefixeerde 7 jaars rente
rekenrente jaar 1 t/m 7	4,87%
rekenrente jaar 8 t/m 10	5,00%
aflossing per jaar	n.v.t.
interest coverage ratio (ICR) ²	minimaal 1,75
tussentijdse jaarlijkse LTV-test ³	maximaal 65%

¹ Het renterisico is afgedekt middels een vaste rente gedurende de gehele looptijd van de lening.

² Bruto-huurontvangsten verminderd met de Exploitatiekosten t.o.v. de Rentekosten.

³ Restant hoofdsom van de hypothecaire lening t.o.v. de marktwaarde k.k. ("loan to value" LTV). Bij aanvang bedraagt de LTV 55,0%. Indien de LTV 60% of meer bedraagt, dient 1% (bij een LTV van 60%-62,5%) of 2,5% per jaar (bij een LTV van 62,5%-65%) afgelost te worden, net zo lang totdat de LTV kleiner is dan 60%.

Op de Emissiedatum zal de Stichting, voor rekening en risico van het Fonds, een hypothecaire lening aangaan van € 19.375.000. De hypothecair financier kan zich uitsluitend verhalen op de Objecten en de (aan de hypothecair financier verpande) Bruto-huurontvangsten uit de Objecten ("non-recourse" karakter van de lening).

De hypothecaire lening wordt voor een looptijd van zeven jaar verstrekt op basis van een vaste rente van 4,87%.

Volgens de taxatie (k.k.) van de Objecten, zie de taxatierapporten die via verwijzing onderdeel vormen van het Prospectus (zie hoofdstuk 8.17 voor de vindplaats), bedraagt de huidige verhouding tussen de hoofdsom van de hypothecaire lening en de waarde van de Objecten (k.k.), oftewel de loan to value (LTV), 55,0%.

Naast deze hypothecaire lening zullen gedurende de looptijd in beginsel geen (additionele) leningen worden aangegaan ten behoeve van de Objecten. De Beheerder kan evenwel de hypothecaire lening herfinancieren, bij het eindigen van de looptijd van de hypothecaire lening na zeven jaar of indien het belang van de Participanten is gediend bij het vroegtijdig beëindigen van de bestaande financiering en het aangaan van een nieuwe hypothecaire lening. Eventuele kosten voor herfinanciering, zoals mogelijke afsluitprovisie, kosten voor taxatie en notariskosten komen ten laste van

het Exploitatieresultaat en daarmee ten laste van het Direct Rendement.

De looptijd van de hypothecaire lening is zeven jaar. Als de Objecten na zeven jaar niet zijn verkocht, dient een nieuwe hypothecaire lening te worden aangegaan. Er is een risico dat een nieuwe hypothecaire lening niet kan worden aangegaan of alleen kan worden aangegaan tegen ongunstige voorwaarden. Voor een nadere toelichting op dit herfinancieringsrisico worden Participanten verwezen naar de beschrijving van het herfinancieringsrisico in hoofdstuk 2.3.

Voor zover de noodzaak zou ontstaan dat het Fonds een of meer aanvullende leningen aangaat, is de goedkeuring van de Vergadering van Participanten vereist voor het aangaan van - of uitbreiden van een of meer - leningen indien het totaal daarvan € 25.000 of meer zou bedragen.

9.4 Toelichting aankoopkosten, financieringskosten en bijkomende kosten

Voor het aangaan van het Fonds, de onderliggende structuur, het aanbieden en uitgeven van de met dit Prospectus aangeboden Participaties en voor de selectie en acquisitie van de Objecten zijn en worden verschillende kosten gemaakt die, voor zover ze niet worden geactiveerd, ten laste komen van de intrinsieke waarde. Een toelichting op de aankoopkosten, financieringskosten en bijkomende kosten volgt hierna.

9.4.1 Algemeen

Alle in het Prospectus - en in het bijzonder in dit hoofdstuk - genoemde kosten betreffen schattingen daarvan. Deze schattingen, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze zijn gebaseerd, zijn gedaan op basis van de ervaringen van de Beheerder met eerdere vastgoedfondsen. De werkelijke kosten kunnen afwijken van de schattingen indien de werkelijkheid zal blijken af te wijken van de veronderstellingen.

Deze kosten bestaan uit aankoopkosten, financieringskosten en bijkomende kosten. Tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven, geldt dat eventuele overschrijdingen van of besparingen op de schattingen aangaande de bijkomende kosten voor rekening van de Initiatiefnemer komen. Eventuele overschrijdingen van of besparingen op de schattingen aangaande de aankoopkosten en financieringskosten komen voor rekening van het Fonds. Bij het opstellen van de rendementsprognoses is geen rekening gehouden met eventuele overschrijdingen van of besparingen op de aankoopkosten. De Initiatiefnemer is van mening dat zij op basis van haar ervaringen uit het verleden een goede inschatting heeft gemaakt van de aankoopkosten, zodat een eventuele overschrijding van of besparing op de aankoopkosten beperkt in omvang zal zijn. Om die reden is de Initiatiefnemer van oordeel dat eventuele overschrijdingen van of besparingen op de aankoopkosten geen wezenlijke invloed zullen hebben op de hoogte van de verwachte uitkeringen aan de Participanten.

Voor de verwerving van de Objecten Vicus en Goudestein is met de verkoper een koopprijs vrij op naam (v.o.n.) overeengekomen. Dat betekent dat de kosten voor het notarieel transport alsmede de overdrachtsbelasting niet voor rekening van het Fonds komen. Voor de verwerving van de Objecten Kastanjehof en Hof van Arkel is met de verkoper een koopprijs kosten koper (k.k.) overeengekomen. Dat betekent dat de kosten voor het notarieel transport alsmede de overdrachtsbelasting voor rekening van het Fonds komen.

9.4.2 Toelichting op de totale investering v.o.n.

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 huurderiving 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.

9.4.3 Financieringskosten

Deze betreffen de rentefixatie- en afsluitprovisie voor ABN AMRO Bank voor de hypothecaire lening, de aanvulling van de vaste vergoeding aan de tijdelijke beleggers, alsmede de juridische en notariële kosten, een en ander zoals in afbeelding 22 uitgesplitst.

Afbeelding 22: overzicht verwachte financieringskosten

kosten financiering	
afsluitprovisie	220.113
rentefixatie-/bereidstellingsprovisie	90.623
vaste vergoeding vijf tijdelijke beleggers	197.260
bouwbegeleiding bank	20.959
taxatiekosten	14.438
totaal	543.392
Alle bedragen luiden in €.	

De afsluitprovisie voor de door ABN AMRO Bank te verstrekken hypothecaire lening bedraagt 1,14% van de hoofdsom van de hypothecaire lening, zijnde € 220.113. De overeengekomen rentefixatie-/bereidstellingsprovisie van 1,01% komt neer op € 90.623 en is eveneens verschuldigd aan ABN AMRO Bank, voor het ter beschikking houden van het niet-opgenomen deel van de hypothecaire lening in de periode voorafgaand aan de Emissiedatum alsmede tijdens de bouwphase van de Objecten Vicus en Goudestein, waarin telkens een deel van de hypothecaire lening wordt opgenomen ter voldoening van de bouwtermijnen. De vaste vergoeding aan de vijf tijdelijke beleggers ad € 197.260 betreft de aan hen uit te keren vaste vergoeding van 8% op jaarbasis over de genoemde periode. Daarnaast dient het Fonds de kosten van de door ABN AMRO Bank in te schakelen bouwbegeleiding aan de bank te vergoeden, welke zijn begroot op € 20.959. Ten slotte zal ten behoeve van de hypothecaire lening een externe taxatie van de Objecten plaatsvinden ad € 14.438.

De juridische- en notariële kosten voor de hypothecaire lening worden begroot op € 5.000 en hebben betrekking op het bezwaren van de Objecten met hypotheek als zekerheid alsmede voor het opstellen en passeren van de hypotheekakte.

9.4.4 Bouwbegeleiding

De kosten van bouwbegeleiding betreffen de door de Initiatiefnemer uit te voeren begeleiding van de bouw van de Objecten tot en met de oplevering van de Objecten. Deze kosten zijn begroot op € 165.000. Hierin zijn mede begrepen de kosten van door de Initiatiefnemer in te schakelen derden.

9.4.5 Taxatiekosten en due diligence onderzoek

De kosten voor de uitgevoerde taxaties van de Objecten (die via verwijzing onderdeel vormen van het Prospectus, zie hoofdstuk 8.17 voor de vindplaats) en het due diligence onderzoek bedragen € 120.848. De kosten van het due diligence onderzoek betreffen het uitgevoerde onderzoek naar de technische, economische, juridische, commerciële, fiscale en milieuaspecten van de Objecten. Deze kosten zullen op de Emissiedatum worden voldaan uit de opbrengst van de uitgifte van Participaties op de Emissiedatum.

9.4.6 Structureringsvergoeding

Dit is de vergoeding voor de Initiatiefnemer voor zijn werkzaamheden en gemaakte kosten in de opzet en structurerings van het Fonds. De structureringsvergoeding bedraagt 4,25% van de koopprijs voor de Objecten, vermeerderd met de extra investering voor de Objecten Kastanjehof en Hof van Arkel. Deze structureringsvergoeding ziet naast een vergoeding voor de Initiatiefnemer tevens op externe advieskosten ter zake van fiscaal advies en het opstellen van het Prospectus. Daarnaast

zien deze kosten op de kosten van toezicht in verband met de opzet en structurerings van het Fonds, zoals de kosten voor het goedkeuren van het Prospectus door de AFM en registratie van het Fonds alsmede het onderzoeksrapport van de accountant voor de rendementsprognoses. Deze kosten worden voldaan door de Initiatiefnemer. Na aftrek van deze kosten resteert naar verwachting een bedrag ad € 1.461.977 voor de Initiatiefnemer. De structureringsvergoeding zal op de Emissiedatum worden voldaan uit de opbrengst van de uitgifte van Participaties op de Emissiedatum.

9.4.7 Marketingkosten

Deze kosten hebben betrekking op kosten van de marketing- en communicatieafdeling van de Initiatiefnemer, waaronder meer specifiek de ontwerp- en drukkosten van de vooraankondiging van het in dit Prospectus beschreven aanbod, opmaak- en drukkosten van het Prospectus en de brochure, alsmede marketing- en advertentiekosten en kosten voor ander informatiemateriaal. De kosten bedragen € 311.275. De marketingkosten zullen op de Emissiedatum worden voldaan uit de opbrengst van de uitgifte van Participaties op de Emissiedatum.

9.4.8 Selectie- en acquisitiekosten

De selectie- en acquisitiekosten zijn een vergoeding voor het selecteren en verwerven van de vastgoedportefeuille. Deze vergoeding komt ten goede aan de Initiatiefnemer. De vergoeding is gebaseerd op marktconforme condities en bedraagt € 549.309, zijnde 1,5% van de koopprijs voor de Objecten vermeerderd met de extra investering voor de Objecten Kastanjehof en Hof van Arkel (in totaal € 36.620.630).

9.4.9 Oprichtingskosten

Dit betreffen de juridische en notariële kosten ter zake van het aangaan van het Fonds en de uitgifte van de met dit Prospectus aangeboden Participaties. Deze kosten bedragen € 10.000. De oprichtingskosten zullen op de Emissiedatum worden voldaan uit de opbrengst van de uitgifte van Participaties op de Emissiedatum.

9.4.10 Niet-aftrekbare BTW

Het uitgangspunt is dat zowel het Fonds als de Stichting niet zullen worden aangemerkt als ondernemer voor de BTW en derhalve geen recht op aftrek van BTW hebben voor de exploitatie van de Objecten. De BTW op financierings- en bijkomende kosten die aan het Fonds in rekening wordt gebracht, kan door de Stichting niet in aftrek worden gebracht omdat sprake is van BTW onbelaste verhuur van zorgwoningen door de Stichting en is derhalve separaat als niet-aftrekbare BTW opgenomen voor berekening van de totale bijkomende kosten die ten laste van het Fonds komen. De niet-aftrekbare

BTW op de financierings- en bijkomende kosten bedraagt in totaal € 578.173, waarvan een bedrag van € 34.650 ziet op niet-aftrekbare BTW op de kosten van bouwbegeleiding. Voor de berekening van de kosten voor de uitgifte van de Participaties (€ 3.091.333) dienen de kosten van de bouwbegeleiding (€ 165.000) en de niet-aftrekbare BTW op de kosten daarvan (€ 34.650) buiten beschouwing te worden gelaten.

9.5 Liquiditeitsreserve en -beheer

Op de Emissiedatum wordt een liquiditeitsreserve gevormd. De liquiditeitsreserve wordt onder meer aangewend ter dekking van onvoorziene uitgaven (zoals onvoorziene onderhouds- of reparatiekosten van de gebouwconstructie) of onvoorziene huurderving alsmede voor de voorziene toevoeging aan het voor uitkering beschikbare bedrag, zoals opgenomen in de rendementsprognose in hoofdstuk 10.2. Behoudens aanwending als hiervoor beschreven, wordt de liquiditeitsreserve aangehouden als een onmiddellijk opeisbaar deposito bij een bancaire instelling.

De liquiditeitsreserve wordt ter beheersing van het liquiditeitsrisico aangehouden. Het liquiditeitsrisico is het risico dat over onvoldoende liquiditeiten wordt beschikt om te voldoen aan de financiële verplichtingen op de korte termijn. De omvang van de liquiditeitsreserve is voor het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds bepaald, mede aan de hand van de uitkomsten van het due diligence onderzoek en (de exploitatieprognose in combinatie met) de liquiditeitsprognose, en houdt rekening met een ruime marge.

Aangezien het Fonds closed-end is, hoeft in het liquiditeitsbeheer geen rekening te worden gehouden met (periodieke) tussentijdse inkoop- of terugbetalingsverplichtingen jegens de Participanten. Uitsluitend de (overige) verplichtingen op korte termijn, die verband houden met de exploitatie van de Objecten en het beheer van het Fonds, zijn in dit verband relevant. Behoudens uitzonderlijke omstandigheden zijn de uitgaven en ontvangsten van het Fonds zeer goed voorspelbaar.

Tijdens de looptijd van het Fonds wordt op kwartaalbasis de liquiditeitspositie gemonitord.

Indien, op enig moment, wordt vastgesteld dat de liquiditeit minder dan 50% ten opzichte van de liquiditeitsprognose is of dreigt te bedragen, bepaalt de Beheerder of en, zo ja, welke maatregelen worden genomen om het risico op een tekort aan liquiditeiten af te wenden. Zulke maatregelen kunnen onder meer zijn het doen van een lagere uitkering of geen uitkering aan de Participanten en/of het aangaan van een (tijdelijke) financiering.

10. Ontvangsten, uitgaven en rendementsdoelstelling

10.1 Algemeen

Onderstaand volgt de omschrijving van de verwachte ontvangsten en uitgaven en de rendementsdoelstellingen van het Fonds. Het onderzoeksrapport van de accountant (hoofdstuk 13) ziet op de prognoses als opgenomen in dit hoofdstuk.

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

Het Direct Rendement is de contante uitkering aan de Participant in enig jaar en wordt gevormd door de Bruto-huurontvangsten, vermeerderd met onttrekkingen dan wel verminderd met toevoegingen aan de liquiditeitsreserve, vermeerderd met de renteontvangsten en verminderd met de uitgaven aan rentekosten op de liquiditeitsreserve, Exploitatiekosten, Fondskosten en de Rentekosten op de hypothecaire lening, gedeeld door de inleg van de Participant (exclusief Emissiekosten), op jaarbasis berekend en uitgedrukt als percentage. De Bruto-huurontvangsten, als onderdeel van het Direct Rendement, bestaan tot de oplevering van de Objecten volledig uit de van de verkoper ontvangen vergoeding voor huurderiving.

De Exploitatiekosten bestaan uit (1) de uitgaven voor onderhoud en vervanging van de constructieve delen van de Objecten Goudestein, Kastanjehof en Hof van Arkel en de zich daarin bevindende installaties zoals de lift- en brandmeldinstallatie, (2) de kosten voor de herbouwwaardetaxatie die voor de Objecten Goudestein, Kastanjehof en Hof van Arkel eens in de zes jaar dient te worden uitgevoerd ten behoeve van verzekeringen, alsmede (3) de vergoeding voor de Beheerder voor het asset management (zie afbeelding 25 in hoofdstuk 10.2.5). De Fondskosten betreffen de uitgaven voor het beheer van het Fonds (zie afbeelding 26 in hoofdstuk 10.2.6).

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

Het geprognosticeerde Direct Rendement (contante uitkeringen aan de Participanten) bedraagt 5,4% per jaar. Uitkering van het Direct Rendement geschiedt per kwartaal, telkens binnen vier weken na afloop van elk kalenderkwartaal. De Beheerder is bevoegd te besluiten geen of een lagere uitkering te doen,

indien naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder een uitkering kan leiden tot een zodanige solvabiliteit of liquiditeit dat het voortbestaan van het Fonds in gevaar kan komen.

Het geprognosticeerde Totaalrendement bedraagt 6,4% per jaar. Het rendement wordt uitgedrukt als percentage van de initiële inleg per Participatie (exclusief Emissiekosten) gedurende het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds.

Voorafgaand aan de hierna vermelde rendementsprognoses kan het geprognosticeerde Totaalrendement als volgt worden samengevat:

Afbeelding 23: resumé rendementsprognose

resumé rendementsprognose	enkelvoudig op jaarbasis*	Internal Rate of Return (IRR)*
gemiddeld Direct Rendement	5,4%	
gemiddeld Indirect Rendement	1,0%	
Totaalrendement per jaar	6,4%	6,4%
* Als % van de inleg Participanten.		
Bij de berekeningen is gebruik gemaakt van een rekenmodel. Hierdoor kunnen afrondingsverschillen ontstaan.		

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

De werkelijke toekomstige rendementen, ontvangsten en uitgaven kunnen afwijken van de schattingen, omdat de veronderstelde gebeurtenissen zich mogelijk niet in gelijke mate of niet op hetzelfde tijdstip zullen voordoen als in het Prospectus is aangenomen en de afwijkingen van materieel belang kunnen zijn. Deze onzekere factoren kunnen ertoe leiden dat de resultaten aanzienlijk afwijken van de prognose. De belegger wordt verder gewaarschuwd dat de werkelijke toekomstige rendementen beïnvloed kunnen worden door de belastingwetgeving van zijn lidstaat en van Nederland.

10.2 Prognose Direct Rendement

Navolgend overzicht geeft de prognose voor de ontvangsten, uitgaven en het rendement van de Objecten weer die volledig worden gefinancierd met de door de Participanten bijgebrachte gelden.

Afbeelding 24: prognose Direct Rendement 2025 – 2035

rendementsprognose 2025-2035													
kengetallen		gemiddelde Exploitatiekosten en Fondskosten als % Gemiddelde verwachte Bruto-huorontvangsten										9,4%	
koopprijs	38.083.578	rentetarief hypotheaire lening jaar 1 t/m 7, respectievelijk jaar 8 t/m 10										4,87%	5,00%
totale fondsinvestering	42.975.000	aflossing hypotheaire lening vanaf jaar 1 t/m 10										0,00%	
hypotheaire 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%	
	gemiddeld enkelvoudig	2025 6 maanden	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035 6 maanden	
ontvangsten													
Bruto-huorontvangsten*		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		5.106	6.352	2.510	2.076	2.694	3.199	3.664	4.667	6.024	7.873	3.068	
liquiditeitsreserve													
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 (hypotheaire 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 hypotheaire 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	
aansluiting met direct kasstroomoverzicht (Bijlage III)		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
kasstroom bij aankoop						kasstroom bij verkoop							
hypotheaire lening		10.883.313	8.491.688				verkopten van beleggingen					45.629.742	
storting inleg Participanten		23.600.000					verkoopuitgaven					-828.180	
aankopen van beleggingen		-27.166.173	-8.491.688				winstuitkering Beheerder					-575.722	
extra investering en huurincentives		-545.250	-237.669	-414.038	-78.761		uitkering Indirect Rendement					-2.302.887	
uitgaven aan kosten oprichting		-3.290.983					terugbetaling inleg Participanten					-23.600.000	
uitgaven aan kosten lening		-548.392					aflossing hypotheaire lening uit verkoopopbrengst					-19.375.000	
onttrekking/toevoeging liquiditeitsreserve***		-692.945	-1.211.042	-105.112	42.038	75.964	26.820	79.495	126.554	159.762	226.996	121.471	
netto kasstroom		2.239.570	-1.448.711	-519.151	-36.723	75.964	26.820	79.495	126.554	159.762	226.996	-930.575	

* Alle bedragen luiden in €.

De Bruto-huorontvangsten bestaan - naast de Bruto-huorontvangsten 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%).

*** In het direct kasstroomoverzicht wordt de vergoeding voor huurderiving af € 1.150.000 tijdens de bouwperiode van de Objecten Vicus en Goudestein onttrokken aan de liquiditeitsreserve. Derhalve wijkt in 2025 en 2026 de onttrekking/toevoeging liquiditeitsreserve uit de rendementsprognose af van de onttrekking/toevoeging liquiditeitsreserve uit het direct kasstroomoverzicht.

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.

10.2.1 Bruto-huurontvangsten

De Objecten Vicus en Goudestein zijn op de Emissiedatum nog in ontwikkeling. Voor de periode vanaf de Emissiedatum van het Fonds tot aan de oplevering van de Objecten Vicus en Goudestein ontvangt het Fonds van de verkopers een vergoeding voor huurdering van in totaal € 1.150.000, welke in de prognose gedurende de periode vanaf de Emissiedatum van het Fonds tot aan de oplevering van de Objecten Vicus en Goudestein is opgenomen als Bruto-huurontvangsten zoals toegelicht in hoofdstuk 7.1.4 en 7.2.4. De Objecten Kastanjehof en Hof van Arkel zijn reeds bestaand en verhuurd.

Vicus te Wijk bij Duurstede

Het Object Vicus zal naar verwachting op 1 juli 2026 worden opgeleverd aan het Fonds, waarna het Object voor 20 jaar is verhuurd aan Stichting QuaRijn. De aanvangshuur bedraagt € 614.417 op jaarbasis exclusief BTW (prijsspeil 1 januari 2025, na indexatie van 3,5%). Jaarlijks zal de huurprijs op 1 januari worden geïndexeerd op basis van het consumentenprijsindexcijfer (CPI).

Met de huurder van dit Object is een huurincentive overeengekomen die bestaat uit een korting op de huur van één maandhuur. In de fondsinvestering wordt uitgegaan van een huurincentive van € 52.840, zijnde de maandhuur prijspeil 1 januari 2025 welke wordt vermeerderd met een geprognosticeerde indexatie van 3,2% per 1 januari 2026. Deze huurincentive zal in de eerste maand na oplevering door de huurder worden aangewend, waardoor huurder in de eerste maand na oplevering geen huur verschuldigd is.

Goudestein te Hellevoetsluis

Het Object Goudestein zal naar verwachting op 30 oktober 2026 worden opgeleverd aan het Fonds, waarna het Object voor 20 jaar is verhuurd aan We Care Zorggroep Hellevoetsluis BV. De aanvangshuur bedraagt € 1.058.370 op jaarbasis exclusief BTW (prijsspeil 1 januari 2025, na indexatie van 3,5%). Jaarlijks zal de huurprijs op 1 januari worden geïndexeerd op basis van het consumentenprijsindexcijfer (CPI).

Met de huurder is een huurincentive overeengekomen die bestaat uit een korting op de huur van € 340.560 (prijsspeil 1 januari 2024). In de fondsinvestering wordt uitgegaan van een huurincentive van € 373.217, zijnde de huurincentive na een gerealiseerde indexatie van 3,5% per 1 januari 2025, een geprognosticeerde indexatie van 3,2% per 1 januari 2026, alsmede een geprognosticeerde indexatie van 2,6% per 1 januari 2027 voor het resterende deel van de huurincentive in 2027. Deze huurincentive zal als korting op de huur als volgt over de eerste drie kwartalen van 2027 worden verdeeld:

- het eerste kwartaal 2027 bedraagt de huurincentive € 197.419
- het tweede kwartaal 2027 bedraagt de huurincentive € 134.795

- het derde kwartaal 2027 bedraagt de huurincentive € 41.003

Daarnaast is met huurder overeengekomen dat van de huurbetaling in de eerste drie maanden na oplevering een bedrag van € 200.000 wordt uitgesteld naar het tweede en derde jaar na oplevering. In het tweede en derde jaar na oplevering betaalt de huurder elk kwartaal € 25.000, welke wordt vermeerderd conform het consumentenprijsindexcijfers (CPI) + 1,5%-punt, bovenop de reguliere huur.

Het bedrag van € 200.000 aan uitgestelde huurbetaling (als huurincentive) in de eerste drie maanden na oplevering van het Object is eveneens in de fondsinvestering opgenomen. Met dat bedrag worden de huurinkomsten in de rendementsprognose in het eerste jaar na oplevering verhoogd tot € 742.687, in plaats van € 542.687. Hierdoor is het Fonds in staat om in het eerste jaar na oplevering een stabiel (geprognosticeerd) Direct Rendement van 5,4% uit te keren.

Kastanjehof te Velp

Het Object Kastanjehof is reeds verhuurd aan Stichting Attent Zorg en Behandeling. De jaarhuur per Emissiedatum bedraagt € 279.496 en bestaat uit (1) de huur van het woon-zorgcomplex zoals dat in 2012 is opgeleverd aan de huurder ad € 254.662 (prijsspeil 1 september 2024) en (2) de huur van de in 2023 aangebouwde serre ad € 25.076 (prijsspeil 1 juni 2025). Jaarlijks wordt de huurprijs op de betreffende indexatiedatum geïndexeerd op basis van het consumentenprijsindexcijfer (CPI).

Middels een allonge op de huurovereenkomst is met de huurder overeengekomen dat na verstrijken van de looptijd van de huurovereenkomst (op 31 mei 2028), de huurovereenkomst naar keuze van de huurder wordt voortgezet voor een aansluitende periode van vijf of tien jaar. Tevens is in de allonge overeengekomen dat indien de huurder de huurovereenkomst na verstrijken van de looptijd met vijf jaar verlengt (in plaats van met tien jaar), de jaarlijkse huurprijs wordt verhoogd met € 34.712 (per 31 mei 2028). Na afloop van de hiervoor genoemde huurovereenkomst per 31 mei 2028, wordt in de rendementsprognose uitgegaan van een (verdere) verlenging tegen de dan geldende huur (waarbij in de rendementsprognose geen rekening wordt gehouden met bovengenoemde verhoging van € 34.712, omdat de huurder nog niet kenbaar heeft gemaakt te kiezen voor verlenging van vijf jaar dan wel voor tien jaar) en verder gelijkblijvende condities.

Hof van Arkel te Tiel

Het Object is reeds verhuurd aan JP van den Bent stichting (woon-zorgcomplex inclusief kantoorruimte) en aan Zeeman Textielsupers BV (commerciële plint).

Woon-zorgcomplex

De totale jaarhuur per Emissiedatum bedraagt € 144.246 en bestaat uit (1) de huur van het woon-zorgcomplex ad € 141.262 (prijsspeil 1 juli 2024) en (2) de huur van de kantoorruimte van het zorgpersoneel ad € 2.984 (prijsspeil 1 januari 2025). Jaarlijks wordt de huurprijs van de woonzorgappartementen per 1 juli geïndexeerd met een percentage dat maximaal gelijk is aan het op de ingangsdatum van die wijziging wettelijk toegestane percentage voor woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs, zoals toegelicht in hoofdstuk 7.4.5. De kantoorruimte wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd op basis van het consumentenprijsindexcijfer (CPI). Na afloop van de hiervoor genoemde huurovereenkomsten, wordt in de rendementsprognose uitgegaan van een verlenging tegen de dan geldende huur en verder gelijkblijvende condities.

Commerciële plint

De totale jaarhuur bedraagt € 85.847 (prijsspeil 1 januari 2025). Jaarlijks wordt de huurprijs op 1 januari geïndexeerd op basis van het consumentenprijsindexcijfer (CPI), volgens de volgende staffel:

index stijging CPI	prijsaanpassing
0% tot en met 5%	100%
Vanaf 5% tot en met 6%	5% + 75% van het meerdere boven 5%
Vanaf 6% tot en met 8%	5,75% + 50% van het meerdere boven 6%
Vanaf 8%	6,75%

Na afloop van de looptijd van de huurovereenkomst van de commerciële plint (op 12 november 2027), wordt ervan uitgegaan dat de huurovereenkomst wordt verlengd, dan wel dat een nieuwe huurovereenkomst wordt getekend voor een periode die ten minste het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds overschrijdt. Daarbij wordt in de rendementsprognose rekening gehouden dat de huurprijs na afloop van de huidige huurovereenkomst (naar beneden) wordt aangepast zodat deze overeenkomt met de door de taxateur veronderstelde markthuurl van € 83.100 op jaarbasis (prijsspeil 1 januari 2025), zijnde de jaarhuur met prijspeil 1 januari 2024 uit de taxatie van € 80.290 welke is vermeerderd met een indexatie per 1 januari 2025 van 3,5%. De huidige contractuele jaarhuur bedraagt € 85.847 per jaar (prijsspeil 1 januari 2025). Tevens wordt in de fondsinvestering rekening gehouden met een huurincentive van een jaarhuur ad € 90.013, zijnde de geprognosticeerde jaarhuur met prijspeil 1 januari 2028.

10.2.2 Inflatieverwachting

De coronacrisis, de oorlog in Oekraïne en de daarmee gepaard gaande stijgende prijzen voor met name energie (gas en elektriciteit), grondstoffen en voedsel hebben in 2022 en 2023 gezorgd voor een relatief hoge inflatie. De gemiddelde inflatie (CPI) in Nederland op jaarbasis in 2022, 2023 en 2024 bedroeg respectievelijk 10,0%⁶⁶, 3,8%⁶⁷ en 3,3%⁶⁸. Omdat de doelstelling van de Europese Centrale Bank (ECB) gericht is op een inflatie van rond de 2,0% op jaarbasis heeft de ECB, net zoals andere centrale banken in de wereld, sinds de zomer van 2022 de eigen beleidsrente in tien stappen verhoogd van -0,5% tot 4%. Het doel van de ECB is om daarmee de geldhoeveelheid te beperken en de inflatie weer richting 2,0% per jaar te krijgen.⁶⁹

Voor een prognose van de inflatie voor de jaren 2025 en 2026 heeft de Initiatiefnemer gebruik gemaakt van de inflatieverwachting van het Centraal Planbureau (CPB). In het Centraal Economisch Plan 2025 verwacht het CPB in 2025 een inflatie 3,2% en een inflatie van 2,6% in 2026.⁷⁰ Voor de resterende looptijd van het Fonds (de jaren 2027 tot en met 2035), heeft de Initiatiefnemer gebruik gemaakt van de inflatieverwachtingen van de markt voor de toekomstige inflatie op basis van inflatieswaps. Een inflatieswap is een derivaat dat gebruikt wordt door partijen om het inflatierisico af te wenden.

Bij een inflatieswap wordt de vaste inflatie berekend door het gemiddelde te nemen van de toekomstige verwachte standen van de inflatie voor de te berekenen periode. Deze verwachte inflatiestanden worden afgeleid uit de koersvorming in de markt van zogenaamde inflatiegelinkte obligaties (inflation linked bonds). Dit zijn obligaties waarbij de rentevergoeding en de terugbetaling van de hoofdsom van de obligatie gekoppeld zijn aan een inflatie-index: de HICP-index (geharmoniseerde consumentenprijsindex, een Europese prijsindex die is ontwikkeld om de inflatiecijfers van de lidstaten van de Europese Unie met elkaar te vergelijken).⁷¹ Via de koersvorming van deze inflatiegelinkte obligaties is het mogelijk om een actuele marktverwachting van de inflatie te kunnen waarnemen.

Om de inflatieverwachtingen van de markt voor een specifiek jaar te bepalen, wordt een 1-jaars inflatieswap voor dat jaar berekend. Bijvoorbeeld de inflatieverwachting voor het jaar 2028 wordt berekend door het invoeren van een inflatieswap met startdatum 1 januari 2028 en einddatum 31 december 2028. De vaste inflatie die hieruit voortkomt, is de verwachte inflatie voor het jaar 2028 van dat moment. De jaarlijkse

⁶⁶ CBS: www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2023/02/inflatie-10-procent-in-2022.

⁶⁷ CBS: www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2024/02/inflatie-3-8-procent-in-2023-exclusief-energie-6-5-procent.

⁶⁸ CBS: www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2025/03/inflatie-3-3-procent-in-2024.

⁶⁹ DNB: www.dnb.nl/algemeen-nieuws/achtergrond-2024/ho-de-ecb-ook-zonder-renteverhoging-de-inflatie-afremt/.

⁷⁰ CPB: www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/CPB-Kerngegevens-raming-februari-2025-CEP-2025.pdf.

⁷¹ ECB: www.ecb.europa.eu/stats/macroeconomic_and_sectoral/hicp/html/index.nl.html.

inflatieverwachting, afgeleid van de 1-jaars inflatieswaps voor het betreffende jaar, voor de jaren 2027 tot en met 2035 bedraagt gemiddeld circa 2,3%.

In de rendementsprognose wordt voor de berekening van het Exploitatierendement uitgegaan van een indexatie van 3,5% in 2025, 3,2% in 2026, 2,6% in 2027 en 2,3% per jaar voor de resterende looptijd van het Fonds. Over de gehele looptijd van het Fonds bedraagt de in de rendementsprognose gehanteerde indexatie gemiddeld 2,52% per jaar.

10.2.3 Rente liquiditeitsreserve

Het Fonds zal een liquiditeitsreserve aanhouden bij ING Bank. Over deze liquiditeitsreserve zal jaarlijks een rentevergoeding worden genoten. Per 18 april 2025 heeft ING Bank de rente voor spaarrekeningen vastgesteld op 1,25% voor het saldo tot en met € 25.000, 1,15% voor het saldo van € 25.000 tot en met € 100.000, 1,0% voor het saldo van € 100.000 tot en met € 1.000.000 en 0,5% voor het saldo van € 1.000.000 tot en met € 5.000.000. Er wordt gedurende de gehele verwachte looptijd van het Fonds rekening gehouden met een rente van gemiddeld 1,0% over de liquiditeitsreserve.

10.2.4 Rentekosten (hypothecaire lening)

Het rentetarief op de hypothecaire lening is voor de eerste zeven jaar vastgelegd op 4,87% per jaar (inclusief kredietopslag). De in de rendementsprognose gehanteerde Rentekosten (inclusief kredietopslag) bedragen daarom 4,87% per jaar over het bedrag van de hypothecaire lening in de eerste zeven jaar.

Voor de periode na afloop van de hypothecaire lening (na zeven jaar) worden Rentekosten van 5,0% gehanteerd. Over de daadwerkelijke hoogte van deze Rentekosten kan op dit moment geen concrete uitspraak worden gedaan.

Eventuele kosten voor herfinanciering, zoals afsluitprovisie, kosten voor taxatie en notariskosten komen ten laste van het Exploitatieresultaat en daarmee ten laste van het Direct Rendement. Het uitgangspunt is dat bij het eindigen van de looptijd van de hypothecaire lening voor zeven jaar, de hypothecaire lening bij dezelfde hypotheccair financier wordt verlengd voor een periode van drie jaar. Hierdoor zullen naar verwachting geen afsluitprovisie, extra kosten voor taxatie of notariskosten verschuldigd zijn.

10.2.5 Exploitatiekosten

De geprognosticeerde Exploitatiekosten van de Objecten omvatten (1) de kosten voor onderhoud en vervanging van de constructieve delen en de zich daarin bevindende installaties van de Objecten Goudestein, Kastanjehof en Hof van Arkel (woon-zorgcomplex inclusief kantoorruimte), (2) de kosten

voor onderhoud, herstel en vernieuwing van de commerciële plint (zoals beschreven in hoofdstuk 7.4.5), (3) de kosten voor de aansprakelijkheidsverzekering en de kosten voor de herbouwwaardetaxatie die voor de Objecten Goudestein, Kastanjehof en Hof van Arkel eens in de zes jaar dient te worden uitgevoerd ten behoeve van verzekeringen en (4) de aan de beheerder toekomende asset management vergoeding zoals beschreven in hoofdstuk 8.3.4. Deze kosten bedragen in totaal 6,6% van de Gemiddelde verwachte Bruto-huurlontvangsten gedurende het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds.

In verband met het triple-net karakter van de huurovereenkomst van het Object Vicus, komen alle kosten voor onderhoud (groot en klein onderhoud), vervangings- en vernieuwingsinvesteringen, alsmede alle gebruikers- en eigenaarslasten en verzekeringspremies (opstal-, huurderwings- en aansprakelijkheidsverzekering), voor rekening van de huurder van dit Object.

De geprognosticeerde uitgaven aan Exploitatiekosten zijn gebaseerd op de ervaring van de Beheerder en op de contractuele afspraken met de Beheerder, de Bewaarder en derden. De over het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds verwachte gemiddelde Exploitatiekosten zijn als percentage van de Gemiddelde verwachte Bruto-huurlontvangsten weergegeven in afbeelding 25.

Met uitzondering van de in de Fondsvoorwaarden vastgelegde vergoedingen voor de Beheerder worden in alle (andere) gevallen de daadwerkelijke uitgaven aan de Exploitatiekosten ten laste van het Exploitatieresultaat en daarmee van het Direct Rendement gebracht.

Bij de bepaling van de Exploitatiekosten wordt, tenzij in dit hoofdstuk anders is aangegeven, rekening gehouden met een stijging van de kosten die gebaseerd is op de in de rendementsprognose gehanteerde inflatiepercentages (gemiddeld 2,52%, zoals toegelicht in hoofdstuk 10.2.2). Alleen de werkelijk gemaakte Exploitatiekosten zullen worden doorbelast aan het Fonds.

10.2.6 Fondskosten

De Fondskosten omvatten (1) de jaarlijkse door de externe accountant te factureren kosten van de accountantscontrole op de jaarrekening ten behoeve van het Fonds, (2) de kosten die de Beheerder maakt voor het opstellen van de periodieke rapportages aan de Participanten, zijnde kosten van porto, briefpapier en de digitale portal (Mijn-IMMO) ad in totaal € 2,50 (prijsspeel jaar 1) per rapportage per Participant, (3) de kosten van de jaarlijkse taxatie van de Objecten zoals deze door de externe taxateur worden gefactureerd, zijnde gemiddeld

Afbeelding 25: Exploitatiekosten

gemiddelde uitgaven aan Exploitatiekosten als % van de Gemiddelde verwachte Bruto-huurontvangsten		gemiddelde verwachte Bruto-huurontvangsten** 2.412.976
groot-/casco- en dagelijks onderhoud*	2,9%	70.614
zakelijke lasten (OZB, riool, waterschap) en verzekeringen	0,7%	17.367
vergoeding assetmanagement*	3,0%	72.494
totaal	6,7%	160.475

* Inclusief niet-aftrekbare BTW (21%).

** 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.

Alle bedragen luiden in €.

De gemiddelde Exploitatiekosten zijn uitgedrukt in een percentage van de Gemiddelde verwachte Bruto-huurontvangsten.

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

€ 9.479 per jaar, (4) het organiseren van de jaarlijkse Algemene Vergadering van Participanten ten behoeve van onder meer het vaststellen van de jaarrekening van het Fonds ad gemiddeld € 302, zijnde de kosten van de zaalhuur, (5) de kosten van de Kamer van Koophandel ad gemiddeld € 227 en toezicht door de Autoriteit Financiële Markten ad gemiddeld € 3.570, zijnde in totaal gemiddeld € 3.797 per jaar (6) de jaarlijkse vergoeding voor de Beheerder voor het algemene beheer van het Fonds, zijnde een vaste vergoeding van € 2.000 bij aanvang van het Fonds welke jaarlijks wordt geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer (CPI), (7) de met de bestuurders van de Stichting overeengekomen vergoeding (€ 1.000 per

bestuurder per jaar (prijsspeil jaar 1) of € 2.000 per jaar (prijsspeil jaar 1) indien de Stichting één bestuurder heeft) welke jaarlijks wordt geïndexeerd met het CPI, (8) de jaarlijkse door de externe Bewaarder (CSC Depositary BV) te factureren kosten voor toezicht en dagelijkse controle op de in- en uitgaande geldstromen van het Fonds, zijnde gemiddeld € 14.019 per jaar, alsmede (9) een post voor onvoorziene kosten ad gemiddeld € 2.802 per jaar voor bijvoorbeeld (juridisch) advies of kosten voor het bezwaar maken tegen een WOZ-beschikking.

Afbeelding 26: Fondskosten

gemiddelde uitgaven aan Fondskosten als % van de Gemiddelde verwachte Bruto-huurontvangsten		gemiddelde verwachte Bruto-huurontvangsten** 2.412.976
accountant (controle jaarrekening)*	0,8%	20.282
uitgaven aan kosten externe verslaglegging*	0,4%	10.718
taxatiekosten*	0,4%	9.479
jaarvergadering*	0,0%	302
kosten Kamer van Koophandel* + registratie AFM	0,2%	3.797
kosten Fondsbeheer	0,1%	2.802
vergoeding stichtingbestuurders	0,1%	2.315
kosten Bewaarder*	0,6%	14.019
onvoorziene kosten	0,1%	2.802
totaal	2,8%	66.515

* Inclusief niet-aftrekbare BTW (21%).

** 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.

Alle bedragen luiden in €.

De gemiddelde Fondskosten zijn uitgedrukt in een percentage van de Gemiddelde verwachte Bruto-huurontvangsten.

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

De geprognosticeerde uitgaven aan Fondskosten zijn gebaseerd op de ervaring van de Beheerder en op de contractuele afspraken met de Beheerder, de Bewaarder en derden. In afbeelding 26 wordt een overzicht gegeven van deze Fondskosten, als percentage (in totaal 2,8%) van de Gemiddelde verwachte Bruto-huurontvangsten.

Met uitzondering van de in de Fondsvoorwaarden vastgelegde vergoedingen voor de Beheerder worden in alle (andere) gevallen de daadwerkelijke uitgaven aan Fondskosten ten laste van het Exploitatieresultaat en daarmee van het Direct Rendement gebracht.

Bij de bepaling van de Fondskosten wordt, tenzij in dit hoofdstuk anders is aangegeven, rekening gehouden met een stijging van de kosten die gebaseerd is op de in de rendementsprognose gehanteerde inflatiepercentages (gemiddeld 2,52%, zoals toegelicht in hoofdstuk 10.2.2). Alleen de werkelijk gemaakte Fondskosten zullen worden doorbelast aan het Fonds.

10.2.7 Taxatiekosten (hertaxatie)

Op grond van de toezichtwetgeving, de Wft, dienen de Objecten jaarlijks te worden gewaardeerd door een onafhankelijke deskundige. De Objecten worden door een externe taxateur eens in de drie jaar volledig en in de daaropvolgende twee jaren door middel van een zogenoemde “desktoptaxatie” gewaardeerd.

10.2.8 Direct Rendement (uit exploitatie)

De Objecten zullen in beginsel voor een periode van zeven tot tien jaar worden geëxploiteerd waarbij gedurende de bouwperiode van de Objecten Vicus (tot 1 juli 2026) en Goudestein (tot 30 oktober 2026), de huurinkomsten bestaan uit de vergoeding voor huurderiving. Bij de berekening van het beoogde Direct Rendement wordt uitgegaan van een exploitatieperiode van tien jaar. Het in deze periode van tien jaar beoogde Direct Rendement (het aan de Participanten voor uitkering beschikbare resultaat) bedraagt 5,4% op jaarbasis. Uitkering daarvan geschiedt per kwartaal, telkens binnen vier weken na afloop van elk kalenderkwartaal.

De Beheerder is bevoegd te besluiten geen of een lagere uitkering te doen, indien naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder een uitkering kan leiden tot een zodanige solvabiliteit of liquiditeit dat het voortbestaan van het Fonds in gevaar kan komen. Indien een deel van het Exploitatieresultaat wordt toegevoegd aan de liquiditeitsreserve, kan dat tot gevolg hebben dat het Fonds niet in staat is het geprognosticeerde Direct Rendement van 5,4% op jaarbasis volledig uit te keren.

10.3 Prognose Indirect Rendement (uit verkoop)

De Objecten zullen in beginsel voor een periode van zeven tot

tien jaar na de Emissiedatum worden geëxploiteerd. De periode van exploitatie wordt bij verkoop van de Objecten beëindigd. Bij de berekening van de geprognosticeerde verkoopopbrengst wordt uitgegaan van verkoop van de Objecten na tien jaar, zijnde het maximum van de beoogde looptijd. Schematisch kan het geprognosticeerde Indirect Rendement worden weergegeven als opgenomen in afbeelding 27.

Als uitgangspunt voor de rendementsprognose is verondersteld dat de Objecten na tien jaar worden verkocht tegen de waarde in verhuurde staat tegen alsdan marktconforme condities. Daarbij wordt uitgegaan van een verkoop van de totale portefeuille, in zijn geheel, ineens. Hierbij worden vier scenario's getoond: een neutraal scenario, een break-even scenario, een pessimistisch scenario en een optimistisch scenario. Deze scenario's verschillen van elkaar door de gehanteerde Kapitalisatiefactor van de Bruto-huurontvangsten na tien jaar.

In het neutrale scenario is de verkoopopbrengst gebaseerd op de Kapitalisatiefactor kosten koper (k.k.) die gelijk is aan de Kapitalisatiefactor van de taxatiewaarde k.k. bij aankoop. In het break-even scenario is een Kapitalisatiefactor gebruikt, waarbij de verkoopopbrengst zodanig is dat het Indirect Rendement (netto-verkoopresultaat) nagenoeg nihil bedraagt. De waardeverandering of verkoopopbrengst in het break-even scenario is minimaal nodig om na de verkoop van de Objecten (na tien jaar) het oorspronkelijke bedrag van de Participaties volledig aan de Participanten te kunnen uitkeren. 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.

De ontvangsten uit de verkoop van de Objecten in het pessimistische, break-even, neutrale respectievelijk optimistische scenario veronderstellen, ten opzichte van de taxatiewaarde k.k. van de Objecten bij aankoop van € 35.230.000, een waardeverandering van de Objecten over de gehele periode van tien jaar waarop de prognose ziet, van 3,9% (pessimistische scenario), 21,2% (break-even scenario), 29,5% (neutrale scenario) respectievelijk 37,4% (optimistische scenario). Dit komt neer op een jaarlijkse, enkelvoudige waardeverandering van 0,4% in het pessimistische scenario, 2,1% in het break-even scenario, van 3,0% in het neutrale scenario en 3,7% in het optimistische scenario. De jaarlijkse waardeverandering van de Objecten van 2,1% over de periode van tien jaar (break-even scenario) is minimaal nodig om de inleg van de Participanten geheel te kunnen terugbetalen.

Afbeelding 27: geprognosticeerd Indirect Rendement (uit verkoop)

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.

De verkoopkosten zullen in beginsel bestaan uit een verkoopprovisie en begeleidingskosten voor de Beheerder alsmede andere verkoopkosten. De verkoopprovisie en begeleidingskosten zijn een vergoeding voor de Beheerder voor het initiëren en begeleiden van de verkoop. Hiervoor ontvangt de Beheerder in totaal 1,0% van de gerealiseerde verkoopprijs. In het neutrale scenario bedragen de verkoopprovisie en begeleidingskosten derhalve € 456.297 exclusief BTW. De andere verkoopkosten van in totaal naar verwachting 0,5% (€ 228.149 exclusief BTW) van de gerealiseerde verkoopprijs zijn de overige kosten die gemaakt kunnen worden door externe partijen die gerelateerd zijn aan de verkoop van de Objecten. Voorbeeld van deze kosten zijn juridische en notariële kosten. De daadwerkelijke uitgaven aan verkoopkosten zullen ten laste komen van het verkoopresultaat van de Objecten en daarmee van het resultaat van het Fonds.

In het hiervoor getoonde neutrale scenario komt het enkelvoudig Totaalrendement over het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds neer op 6,4% gemiddeld per jaar. Dit komt neer op een IRR van 6,4%.

Omdat de Beheerder geen Participaties houdt, heeft de Beheerder geen zelfstandig belang bij een hoge verkoopprijs voor de Objecten. Teneinde de belangen van de Participanten en de Beheerder op een zo hoog mogelijke verkoopprijs bij de verkoop van de Objecten parallel te laten lopen, komt een percentage van 20% van de Overwinst ten goede aan de Beheerder. De Overwinst ziet enkel op de mutatie van de waarde van de Objecten en niet op de mutatie van de liquiditeitsreserve die geheel ten goede komt aan de Participanten. De Overwinst wordt berekend als het verschil tussen enerzijds de verkoopopbrengst en anderzijds de totale investering v.o.n., vermeerderd met de oorspronkelijke bijkomende kosten op de Emissiedatum alsmede de uitgaven en belastingen die verband houden met de verkoop en overdracht van de Objecten.

Indien het Fonds niet in staat is gebleken een gemiddeld Exploitatierendement van ten minste 5,4% op jaarbasis gedurende de looptijd van het Fonds te behalen, wordt de Overwinst verminderd met de contante waarde, uitgedrukt in euro, van het verschil tussen (a) een gemiddeld Exploitatierendement van 5,4% op jaarbasis gedurende de

Afbeelding 28: berekening Overwinst

berekening aandeel Overwinst Beheerder		pessimistisch	break-even	neutraal	optimistisch
ontvangsten uit verkoop		36.620.630	42.697.921	45.629.742	48.415.224
oorspronkelijke totale investering v.o.n.		-38.083.578	-38.083.578	-38.083.578	-38.083.578
oorspronkelijke financierings- en bijkomende kosten		-3.839.375	-3.839.375	-3.839.375	-3.839.375
uitgaven aan verkoopkosten		-664.664	-774.967	-828.180	-878.736
Overwinst		n.v.t.	n.v.t.	2.878.609	5.613.534
gerealiseerd Exploitatierendement	5,4%				
verdeling Overwinst					
aandeel Overwinst Participanten	80%	n.v.t.	n.v.t.	2.302.887	4.490.827

Alle bedragen luiden in €.

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

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

looptijd van het Fonds en (b) het daadwerkelijk behaalde gemiddeld Exploitatierendement op jaarbasis gedurende de looptijd van het Fonds. De Beheerder ontvangt in een dergelijk geval derhalve een lagere uitkering uit de Overwinst en de Participanten genieten een preferentie met betrekking tot een gemiddeld Exploitatierendement van 5,4% per jaar. De berekening van de Overwinst en de verdeling ervan is weergegeven in afbeelding 28.

10.4 Lopende kosten factor

Op basis van de gehanteerde kostenstructuur kan de Lopende kosten factor (zie de definitie daarvan in hoofdstuk 5) worden weergegeven als opgenomen in afbeelding 29.

Afbeelding 29: Lopende kosten factor

Lopende kosten factor	
gemiddelde Exploitatiekosten en Fondskosten*	226.990
inleg Participanten	23.600.000
	$\frac{226.990}{23.600.000} \times 100\% = 0,96\%$

* Exclusief financieringskosten en eenmalige bijkomende kosten.

Alle bedragen luiden in €.

betreffende de Exploitatiekosten (d.i. de vergoeding voor het technisch, administratief en commercieel vastgoedbeheer), de huurontvangsten (die in enige mate beïnvloedbaar zijn door onder meer te onderhandelen over de huurprijs en bij (dreigende) leegstand actief op te treden), renteontvangsten dan wel uitgaven aan rentekosten op de liquiditeitsreserve, de Rentekosten, de Fondskosten, uitgaven voor de verkoop van de Objecten en ontvangsten uit de Objecten. Anderzijds zijn er factoren waar de Beheerder of zijn bestuurders geen enkele invloed op kunnen uitoefenen. Dat zijn veranderende wetgeving of overheidsbeleid, de financiële gegoedheid van de huurders (die mogelijk tot gevolg kan hebben dat een huurder niet aan zijn verplichtingen kan voldoen hetgeen huurdering tot gevolg kan hebben), de rentestand op de geld-/ kapitaalmarkt (die invloed heeft op de waarde van de Objecten), de algemene economische ontwikkelingen (inflatie) en de op de inflatie gebaseerde indexering van de huur (die in belangrijke mate bepalend zijn voor de huurontvangsten en de ontvangsten uit de verkoop van de Objecten en eveneens bepalend zijn voor het niveau van de uitgaven die het Fonds zal doen).

Aangezien de werkelijkheid kan afwijken van de gedane veronderstellingen, volgt hierna een alternatief rendementsscenario waarbij de inflatie varieert. Alternatieve exit-scenario's (neutraal, break-even, pessimistisch respectievelijk optimistisch) zijn reeds in het voorgaande vermeld. Vanzelfsprekend is het in de voorgaande alinea vermelde omtrent de invloed van de Beheerder of zijn bestuurders op de factoren betreffende de veronderstellingen die ten grondslag liggen aan de rendementsscenario's onverkort van toepassing op deze alternatieve rendementsscenario's. Voorts geldt met betrekking tot de alternatieve rendementsscenario's dat het eveneens onzeker is dat deze zich, al dan niet in combinatie met andere (alternatieve) scenario's, zullen voordoen.

10.5 Alternatieve rendementsscenario's

De rendementsprognoses zijn gebaseerd op veronderstellingen zoals die hiervoor zijn toegelicht. De Beheerder of zijn bestuurders kunnen op een aantal factoren betreffende deze veronderstellingen in enige mate invloed uitoefenen. Dat zijn de niet van overheidswege bepaalde factoren

Rentekosten

Na afloop van de looptijd van hypothecaire lening (en daarmee gelijktijdig de afloop van de rentevastperiode, voor de alternatieve rendementsscenario's eveneens gesteld op zeven jaar na de Emissiedatum) zal de hypothecaire rente van de verlengde, dan wel nieuwe hypothecaire lening, worden vastgesteld op basis van de dan geldende kapitaalmarktrente. Afhankelijk van de renteontwikkelingen kan gekozen worden de rente voor een kortere of langere periode vast te zetten, of voor een variabele rente. Indien na afloop van de periode van zeven jaar het markttrenteniveau afwijkt van de gehanteerde rekenrente (na zeven jaar) van 5,0%, kan het effect op het gemiddeld Totaalrendement over het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds worden samengevat als opgenomen in afbeelding 30.

Afbeelding 30: afwijking rente na afloop rentevastperiode

	rente na rentevastperiode	gemiddeld Totaalrendement
	3,0%	6,9%
	4,0%	6,7%
prognose	(5,0%)	6,4%
	6,0%	6,2%
	7,0%	5,9%

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

Inflatie

De Beheerder heeft met de tot haar beschikbare informatie en kennis ten tijde van het schrijven van dit Prospectus de inflatieverwachting voor de komende tien jaar geprognosticeerd op gemiddeld 2,52% per jaar. Voor de prognose van de inflatie gedurende de looptijd van het Fonds, heeft de Initiatiefnemer gebruik gemaakt van de inflatieverwachtingen van de markt voor de toekomstige inflatie op basis van inflatieswaps, zoals reeds beschreven in hoofdstuk 10.2.2. Voor het maken van het meest realistische alternatieve rendementsscenario op basis van de inflatie heeft de Beheerder, mede in het licht van het streven van de Europese Centrale Bank naar een inflatiepercentage van 2,0% op de middellange termijn, en de verwachting van de Beheerder dat de Europese Centrale Bank met haar monetair beleid een bijdrage zal blijven leveren aan het handhaven van prijsstabiliteit⁷², ervoor gekozen om een gemiddelde inflatie over de looptijd van tien jaar van 0,5%-punt hoger of lager te hanteren. Indien over het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds de inflatie gemiddeld 0,5%-punt meer of minder stijgt dan aangenomen, kan het effect op het gemiddeld Totaalrendement worden samengevat als opgenomen in afbeelding 31.

Afbeelding 31: inflatie

	inflatie	gemiddeld Totaalrendement
	3,02%	7,5%
prognose	(2,52%)	6,4%
	2,02%	5,5%

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

10.6 Financiële gegevens

De Stichting heeft op 29 januari 2025 de juridische en economische eigendom van het Object Vicus voor rekening en risico van het Fonds verworven. Ter financiering van de aankoop van de grond van het Object en de aan de aannemer te betalen bouwtermijnen tot en met de Emissiedatum, zijn op 29 januari 2025 in totaal 1.200 Participaties uitgegeven aan vijf tijdelijke beleggers als Participant tegen een uitgifteprijs van € 5.000 per Participatie, zijnde in totaal € 6.000.000.

De balans van het Fonds per 28 februari 2025 (voor resultaatbestemming) is opgenomen in afbeelding 32.

Bij aanvang van het Fonds op 29 januari 2025 zijn 1.200 Participaties uitgegeven aan vijf tijdelijke beleggers tegen een uitgifteprijs van € 5.000 per Participatie. De tijdelijke beleggers hebben de gelden gestort op de bankrekening van de Stichting. Deze 1.200 Participaties worden op de Emissiedatum door het Fonds tegen € 5.000 per Participatie ingekocht. Het totale op de Participaties ontvangen bedrag bedraagt daarmee € 6.000.000. De tijdelijke beleggers ontvangen een vaste vergoeding op hun Participaties van 8% op jaarbasis voor het tijdelijk ter beschikking stellen van hun inleg. Omdat de tijdelijke beleggers een vaste vergoeding van 8% per jaar op hun Participaties ontvangen, kwalificeren deze Participaties als kortlopend vreemd vermogen (schulden aan participanten).

De totale balanspositie per 28 februari 2025 bedraagt € 6.550.000. De activazijde van de balans bestaat uit (1) de op 29 januari betaalde koopsom voor de grond van het Object Vicus ad € 4.380.000, waarop meteen op 29 januari 2025 de door de verkoper aan het Fonds te betalen vergoeding voor huurderiving gedurende de bouwperiode vanaf de Emissiedatum ad € 550.000 is verrekend, (2) een overige vordering ad € 50, zijnde de rekening-courant met Stichting IMMO Zorgwoningfonds 9 alsmede (3) de liquide middelen ad € 2.169.950. De passivazijde bestaat uit (1) het fondsvermogen, bestaande uit het negatieve onverdeelde resultaat ad € 9.385, (2) de kortlopende schulden ad € 6.559.385, zijnde (a) de schulden aan participanten die bestaan uit de inleg van de tijdelijke beleggers ad € 6.000.000, vermeerderd met de opgebouwde vaste vergoeding van

⁷² www.ecb.europa.eu/ecb/tasks/monpol/html/index.nl.html.

€ 40.767, zijnde in totaal € 6.040.767 (b) overige schulden ad € 971, zijnde de rekening-courant met Holland Immo Group BV ad € 715, almede te betalen zakelijke lasten voor het Object Vicus ad € 256, en (c) de met de koopprijs verrekende vergoeding voor huurderiving ad € 550.000, waarvan reeds een maand ad € 32.353 is afgeschreven.

In de periode na 28 februari 2025 tot aan de Emissiedatum bestaan de activiteiten van het Fonds louter uit de voortzetting van de bouw van het Object Vicus. In die periode betaalt het Fonds, steeds na het gereedkomen van een bouwphase van dit Object, met de voorhanden zijnde de liquide middelen (bouw) termijnen aan de aannemer (zie ook hoofdstuk 7.1.4).

De Beheerder verklaart dat het werkkapitaal van het Fonds naar haar oordeel voor een periode van ten minste 12 maanden vanaf de datum van goedkeuring van het Prospectus niet

toereikend is om aan de huidige behoeften van het Fonds te voldoen. De opbrengst van de met dit Prospectus aangeboden Participaties is in het oordeel van de Beheerder omtrent het tekort aan werkkapitaal buiten beschouwing gelaten. Het tekort aan werkkapitaal bedraagt € 17.600.000. Dit tekort kan worden opgevangen met de uitgifte op de Emissiedatum van 3.520 of meer Participaties tegen de uitgifteprijs van € 5.000 per Participatie. Om te voorkomen dat beleggers worden blootgesteld aan een tekort aan werkkapitaal zal de Beheerder het aanbod tot deelname en eventuele toewijzingen van Participaties intrekken indien op de Emissiedatum van naar verwachting 27 juni 2025 niet ten minste 3.600 Participaties kunnen worden uitgegeven aan (reguliere) beleggers (niet zijnde tijdelijke beleggers). In dat geval vindt de emissie geen doorgang en worden ontvangen bedragen (inclusief Emissiekosten) aan reeds toegewezen beleggers onverwijld teruggestort.

Afbeelding 32: balans per 28 februari 2025

balans (voor resultaatbestemming)		
	28 februari 2025	
actief	€	€
beleggingen		
vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	4.380.000	4.380.000
vorderingen		
overige vorderingen	50	50
liquide middelen	2.169.950	2.169.950
		6.550.000
	28 februari 2025	
passief	€	€
fondsvermogen		
onverdeeld resultaat	-9.385	-9.385
kortlopende schulden		
schulden aan participanten	6.040.767	
overige schulden	971	
overlopende passiva	517.647	
		6.559.385
		6.550.000

Afbeelding 33: winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht

bedrijfsresultaat	29 januari 2025 t/m 28 februari 2025	
opbrengsten uit beleggingen		
in terreinen en gebouwen	32.353	
som der bedrijfsopbrengsten		32.353
lasten in verband met het beheer van beleggingen	922	
beheerskosten en overige rentelasten	40.816	
som der bedrijfslasten		41.738
resultaat		-9.385
kasstroomoverzicht		
aankopen van beleggingen	-3.830.000	
uitgaven aan exploitatie- en fondskosten	-50	
kasstroom uit beleggingsactiviteiten		-3.830.050
storting tijdelijke beleggers	6.000.000	
kasstroom uit financieringsactiviteiten		6.000.000
netto kasstroom		-3.830.050
toelichting op de geldmiddelen		
liquide middelen per 29 januari 2025		-
mutatie geldmiddelen		2.169.950
liquide middelen per 28 februari 2025		2.169.950

De winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht van het Fonds over de periode 29 januari 2025 tot en met 28 februari 2025 is opgenomen in afbeelding 33.

Het resultaat over de periode 29 januari 2025 tot en met 28 februari 2025 bedraagt € -9.385. Het totaal van de opbrengsten bedraagt € 32.353 en bestaat uit de vergoeding voor huurderiving. De bedrijfslasten bedragen € 41.738 en bestaan uit (1) de kosten Kamer van Koophandel alsmede de LEI registratie ad € 666, (2) de zakelijke lasten voor het Object Vicus ad € 256, (3) de vergoeding aan de tijdelijke beleggers ad € 40.767 alsmede (4) bankkosten ad € 49.

Er zijn in de periode van 29 januari 2025 tot en met 28 februari 2025 geen bedragen op de Participaties uitgekeerd. Per 28 februari 2025 bedraagt de intrinsieke waarde van een Participatie € 5.026. Dit bedrag is opgebouwd uit de het totaal van de schulden aan participanten per 28 februari 2025 ad € 6.040.767, zijnde (1) de inleg van de tijdelijke beleggers ad € 6.000.000 ten behoeve van de uitgifte van in totaal 1.200 Participaties van elk € 5.000 aan de vijf tijdelijke beleggers en (2) de opgebouwde vaste vergoeding van 8% op jaarbasis ad € 40.767, en verminderd met het onverdeelde resultaat ad € -9.385, zijnde in totaal € 6.031.382. Om de intrinsieke waarde van een Participatie per 28 februari 2025 te berekenen, dient

het bedrag van € 6.031.382 te worden gedeeld door het aantal uitstaande Participaties (1.200), hetgeen resulteert in de hierboven genoemde intrinsieke waarde van een Participatie per 28 februari 2025 van € 5.026.

Het volledige rapport inzake de gecontroleerde financiële informatie over de verkorte periode van 29 januari 2025 tot en met 28 februari 2025 vormen via verwijzing onderdeel van het Prospectus. Zie hoofdstuk 8.17 voor de vindplaats.

De Beheerder verklaart dat tussen 28 februari 2025 en de datum waarop het Prospectus door de AFM is goedgekeurd, zich geen wijziging van betekenis heeft voorgedaan in de financiële positie van het Fonds.

11. Fiscale aspecten

11.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat algemene informatie over bepaalde Nederlandse fiscale gevolgen van deelname in IMMO Zorgwoningfonds 9 (hierna: “het Fonds”) door in Nederland woonachtige natuurlijke personen, transparante personenvennootschappen of transparante fondsen voor gemene rekening en in Nederland gevestigde en aan de Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen rechtspersonen, personenvennootschappen of fondsen voor gemene rekening die deelnemen in het Fonds (hierna: “Participanten”).

Het Fonds is een contractueel samenwerkingsverband naar Nederlands recht. Het Fonds heeft ten doel het verkrijgen van voordelen voor de Participanten door het voor gemene rekening beleggen van gelden in twee woon-zorgcomplexen, zoals genoemd in hoofdstuk 7 (hierna: “de Objecten”).

Als beheerder van het Fonds zal Holland Immo Group Beheer BV (hierna: “Beheerder”) optreden. Als entiteit die de juridische eigendom van de activa van het Fonds houdt, zal Stichting IMMO Zorgwoningfonds 9 (hierna: “Stichting”) optreden. Ten behoeve van het Fonds zal de Stichting het juridische eigendom van de Objecten verkrijgen en die volledig voor rekening en risico van de Participanten aanhouden. Het Fonds biedt beleggers de mogelijkheid om in ruil voor deelnemingsrechten in het Fonds (hierna: “Participaties”) vermogen te beleggen in de Objecten en daarmee als Participant deel te nemen in het Fonds.

Dit hoofdstuk is opgesteld met inachtneming van de Nederlandse fiscale wetgeving, jurisprudentie en het uitvoeringsbeleid die op de datum van uitgifte van het Prospectus in Nederland van kracht zijn. In het algemeen geldt dat het belastingregime, al dan niet met terugwerkende kracht, kan wijzigen gedurende de looptijd van het Fonds. De fiscale informatie in dit hoofdstuk is algemeen van aard. Deze informatie mag niet worden opgevat als fiscaal advies. De uiteindelijke fiscale behandeling van de Participaties zal mede afhankelijk zijn van specifieke feiten en omstandigheden van de individuele Participant. (Rechts) personen die overwegen in het Fonds te participeren, wordt dan ook aangeraden de eigen belastingadviseur te raadplegen.

Jaarlijks ontvangen de Participanten een handleiding voor het invullen van de aangifte inkomstenbelasting of vennootschapsbelasting. Aan deze handleiding kunnen geen rechten worden ontleend.

Dit hoofdstuk is opgesteld op verzoek van en is uitsluitend

gericht aan Holland Immo Group BV en wordt beheerst door de algemene voorwaarden van PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs NV.

11.2 Fiscale aspecten van het Fonds

11.2.1 Fiscale transparantie van het Fonds

Volgens de Fondsvoorwaarden kunnen Participaties uitsluitend worden vervreemd en overgedragen aan het Fonds zelf. Op grond hiervan wordt het Fonds voor de heffing van de Nederlandse vennootschapsbelasting en inkomstenbelasting aangemerkt als een transparant fonds. Dit betekent dat de bezittingen en schulden, alsmede de baten en lasten van het Fonds, worden toegerekend aan de Participanten naar rato van hun aandeel in het Fonds. De door het Fonds behaalde resultaten worden dus niet bij het Fonds zelf in de heffing van vennootschapsbelasting betrokken.

Aan de fiscale transparantie kan afbreuk worden gedaan indien vervreemding van de Participaties, hoewel contractueel slechts mogelijk aan het Fonds zelf, toch geschiedt op een andere wijze dan voorzien in de Fondsvoorwaarden.

11.2.2 Beleggingskarakter van de activiteiten van het Fonds

Het Fonds heeft ten doel het verkrijgen van voordelen voor de Participanten door middel van het voor gemene rekening beleggen van gelden in de Objecten. De Belastingdienst heeft bevestigd dat de activiteiten van het Fonds als ‘beleggen’ worden aangemerkt.

11.2.3 Overdrachtsbelasting

De verkrijging van de eigendom van het Object Vicus ten behoeve van het Fonds heeft op v.o.n. basis plaatsgevonden, waardoor de verschuldigde overdrachtsbelasting voor rekening van de verkoper kwam. De verkrijging van de eigendom van het Object Goudestein ten behoeve van het Fonds zal eveneens op v.o.n. basis plaatsvinden, waardoor de verschuldigde overdrachtsbelasting eveneens voor rekening van de verkoper komt.

11.3 Fiscale behandeling van de Participaties: natuurlijke personen

11.3.1 Inkomen uit sparen en beleggen

Bij in Nederland woonachtige natuurlijke personen zullen de Participaties worden belast als ‘inkomen uit sparen en beleggen’

(Box 3),⁷³ tenzij de Participaties tot het vermogen van een onderneming behoren of een overige werkzaamheid vormen.

De peildatum voor bezittingen en schulden in box 3 van de inkomstenbelasting is jaarlijks op 1 januari. Participaties die in Box 3 worden belast, worden daarom voor het eerst in de aangifte inkomstenbelasting 2026 verantwoord. De belastingwetgeving schrijft voor dat bezittingen en schulden van een transparant fonds naar rato van ieders gerechtigdheid worden verantwoord.⁷⁴

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. Ter illustratie, voor het kalenderjaar 2025 bedraagt het forfaitaire rendement per vermogenscategorie naar verwachting voor spaargeld: 1,44% en voor schulden: 2,62%. Het percentage voor beleggingen en andere bezittingen in 2025 staat al vast: 5,88%. Uiterlijk in het eerste kwartaal van het kalenderjaar 2026 worden ook de percentages 2025 voor bank- en spaartegoeden, alsmede schulden bekend gemaakt.

Het heffingsvrij vermogen voor 2026 is nog niet bekend. Ter illustratie, het heffingsvrij vermogen bedraagt voor het kalenderjaar 2025 € 57.684 (voor partners € 115.368). Het tarief bedraagt 36%. De daadwerkelijk behaalde inkomsten en vermogenswinsten worden als zodanig in beginsel niet belast.

Bij het bepalen van de rendementsgrondslag worden bezittingen en schulden in aanmerking genomen tegen de waarde in het economische verkeer. Partners kunnen de aldus berekende gezamenlijke rendementsgrondslag voor zover die meer bedraagt dan het gezamenlijke bedrag van het heffingsvrij vermogen in de aangifte vrijelijk aan elkaar toerekenen.

De wettelijke regeling op grond waarvan het inkomen uit sparen en beleggen momenteel wordt belast, wijzigt mogelijk gedurende de looptijd van het Fonds. Dit kan ertoe leiden dat een Participant in de toekomst meer inkomstenbelasting verschuldigd wordt, afhankelijk van zijn specifieke situatie. Participanten wordt geadviseerd de eigen belastingadviseur te raadplegen.

11.3.2 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 2024⁷⁵ en 14 juni 2024⁷⁶ heeft de Hoge Raad geoordeeld dat de verdragsschending die in het Kerstarrest⁷⁷ 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 arresten 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. Het wetsvoorstel Wet tegenbewijsregeling is op 3 december 2024 gepubliceerd. De beoogde inwerkingtreding van het wetsvoorstel Wet tegenbewijsregeling box 3 is 1 juni 2025. De tegenbewijsregeling is een tijdelijke regeling die zal gelden tot de invoering van een nieuw box 3-systeem.

Het toepassen van de tegenbewijsregeling kan ertoe leiden dat een Participant minder inkomstenbelasting verschuldigd is, afhankelijk van zijn specifieke situatie. Participanten wordt geadviseerd de eigen belastingadviseur te raadplegen.

11.3.3 Winst uit onderneming / resultaat uit overige werkzaamheden

Indien de Participaties tot een ondernemingsvermogen behoren of een overige werkzaamheid vormen, dan wel indien de activiteiten van het Fonds (achteraf) moeten worden aangemerkt als het drijven van een onderneming of als het verrichten van overige werkzaamheden, zal het inkomen uit de Participaties behoren tot het "inkomen uit werk en woning" (Box 1).

⁷³ Omdat het Fonds transparant is (zie hoofdstuk 10.2), representeert iedere Participatie vanuit fiscaal oogpunt een deel van de bezittingen, schulden, lasten en baten van het Fonds.

⁷⁴ Art. 2.14bis Wet IB 2001 (geldend per 1 januari 2025).

⁷⁵ 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.

⁷⁶ 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.

⁷⁷ Hoge Raad 24 december 2021, ECLI:NL:HR:2021:1963.

Het inkomen uit de Participaties zal tevens in Box 1 worden belast indien een of meer vermogensbestanddelen van het Fonds op enigerlei wijze ter beschikking worden gesteld aan:

- (i) een onderneming of overige werkzaamheid van een met de Participant verbonden natuurlijk persoon;⁷⁸
- (ii) een samenwerkingsverband waarvan een onder (i) bedoelde natuurlijk persoon deel uitmaakt;
- (iii) een vennootschap waarin een Participant of een met de Participant verbonden natuurlijk persoon een aanmerkelijk belang heeft; of
- (iv) een samenwerkingsverband waarvan een onder (iii) bedoelde vennootschap deel uitmaakt.

Indien het inkomen uit de Participaties in Box 1 valt, zal belasting worden geheven over de netto-huurinkomsten (huren na aftrek van onder andere exploitatiekosten, rente en afschrijving) en de gerealiseerde vermogenswinsten die aan de Participant worden toegerekend naar rato van zijn winstaandeel in het Fonds. Eventuele waardeverminderingen van Participaties kunnen als negatieve vermogenswinsten ten laste van het Box 1 inkomen van dat kalenderjaar worden gebracht en indien nodig worden verrekend met het Box 1 inkomen van de drie daaraan voorafgaande kalenderjaren en vervolgens de negen daaropvolgende kalenderjaren. Het inkomen in Box 1 wordt belast in drie schijven:

- belastingschijf 1: inkomen tot € 38.441 tegen een tarief van 35,82%;
- belastingschijf 2: inkomen van € 38.441 tot € 76.817 tegen een tarief van 37,48%; en
- belastingschijf 3: inkomen boven € 76.817 tegen een tarief van 49,50%.

Bovengenoemde inkomensgrenzen en belastingtarieven per belastingschijf gelden voor belastingjaar 2025 voor personen die de AOW-leeftijd nog niet hebben bereikt of bereiken in 2025. De tarieven voor het belastingjaar 2026 zijn nog niet bekend.

Er zijn met de Belastingdienst geen bindende afspraken gemaakt over het percentage van de jaarlijkse afschrijving over de aanschafwaarde van de Objecten. Indien de Participant de afschrijvingscomponent in zijn belastingaangifte wil opnemen, zal hij zelf, eventueel in samenwerking met zijn belastingadviseur, de hoogte van het afschrijvingspercentage moeten bepalen.

Indien het inkomen uit de Participaties wordt belast in Box 1, zal de rente over schulden aangegaan ter financiering van de aankoop van de Participaties in beginsel aftrekbaar zijn.

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

Onder bepaalde voorwaarden kan een reeds door de Participant gevormde herinvesteringsreserve worden afgeboekt op de aan de Participaties toerekenbare fiscale boekwaarde van de Objecten. Participanten wordt geadviseerd in voorkomende gevallen de eigen belastingadviseur te raadplegen.

11.3.4 Schenk- en erfbelasting

In geval van overlijden van een Participant of in geval van schenking zal over de waarde in het economische verkeer van de Participatie(s) erfbelasting respectievelijk schenkbelasting zijn verschuldigd. De hoogte van het tarief (in 2025: 10% - 40%), alsmede mogelijke toepassing van een vrijstelling, is mede afhankelijk van de mate van verwantschap tussen betrokkenen.

Aangezien de transparantie van het Fonds gewaarborgd dient te worden, dient op basis van de Fondsvoorwaarden iedere overdracht van de Participaties krachtens legatering of schenking via inkoop door het Fonds te lopen. Enkel een overgang in het kader van vererving (algemene titel) kan buiten het Fonds om lopen, mits wordt voldaan aan de overige Fondsvoorwaarden.

11.4 Fiscale behandeling Participaties: rechtspersonen

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).

Er zijn met de Belastingdienst geen bindende afspraken gemaakt over het percentage van de jaarlijkse afschrijving over de aanschafwaarde van de Objecten. Indien de Participant de afschrijvingscomponent in zijn aangifte vennootschapsbelasting

⁷⁸ Verbonden persoon als bedoeld in artikel 3.91, tweede lid, onderdeel b van de Wet IB 2001.

wil opnemen, zal hij zelf, eventueel in samenwerking met zijn belastingadviseur, de hoogte van het afschrijvingspercentage moeten bepalen.

Voor vennootschapsbelastingplichtige Participanten is rente op schulden aangegaan ter financiering van de aankoop van de Participaties in beginsel aftrekbaar, behoudens de toepassing van wettelijke renteaftrekbeperkingen zoals de generieke renteaftrekbeperking.

Volgens de Fondsvoorwaarden kan de Participant niet gedwongen worden meer aan het vermogen van het Fonds bij te dragen dan de uitgifteprijs van zijn Participaties. Een eventueel verlies uit de Participaties is aftrekbaar tot ten hoogste het bedrag van het aandeel van de Participant in het vermogen van het Fonds. Fiscale jaarverliezen kunnen worden verrekend met de winsten over het boekjaar voorafgaande aan het verliesjaar en de winst van de volgende boekjaren. Verliezen zijn onbeperkt voorwaarts verrekenbaar. Er geldt een maximum voor het bedrag van de verrekening met winsten. Winsten tot en met € 1.000.000 kunnen volledig met verliezen worden verrekend. Voor winsten hoger dan € 1.000.000 mag 50% van de winst worden verrekend met verliezen.

Onder bepaalde voorwaarden kan een reeds door de Participant gevormde herinvesteringsreserve worden afgeboekt op de aan de Participaties toerekenbare fiscale boekwaarde van de Objecten. Participanten wordt geadviseerd in voorkomende gevallen de eigen belastingadviseur te raadplegen.

11.5 Overdrachtsbelasting

Het Fonds wordt voor de overdrachtsbelasting aangemerkt als een beleggingsfonds als bedoeld in artikel 1:1 Wft. Die kwalificatie heeft tot gevolg dat een Participant bij verkrijging van Participaties slechts overdrachtsbelasting is verschuldigd indien de Participant met inbegrip van de reeds aan hem toebehorende Participaties en ingevolge dezelfde of samenhangende overeenkomst nog te verkrijgen Participaties samen met een bepaalde kring van aan hem gelieerde personen en lichamen een belang van ten minste een derde in het Fonds heeft of verkrijgt. Binnen deze kring van gelieerde personen en lichamen vallen indien de Participant een natuurlijke persoon is onder meer diens echtgeno(o)t(e), (klein)kinderen, (groot)ouders, broers en zussen en schoonfamilie alsmede vennootschappen waarin hij een belang van 1/3 of meer heeft al dan niet samen met een of meer van de hiervoor genoemde natuurlijke personen of vennootschappen van hem of van een of meer van de genoemde familieleden of, andere dan genoemde, familieleden. Verder vallen binnen deze kring van gelieerde personen en lichamen onder meer natuurlijke personen en

vennootschappen die verbonden zijn met de Participant door middel van een belang van 1/3 of meer.

Het overdrachtsbelastingtarief bedraagt sinds 1 januari 2023 10,4% voor beleggers.

11.6 BTW

De BTW op (Exploitatie)kosten van de Objecten, kan niet in aftrek worden gebracht voor zover deze toerekenbaar is aan de van BTW-heffing vrijgestelde verhuur van woonruimten. Eventuele BTW op de (beheers)kosten die aan het Fonds in rekening wordt gebracht, kan eveneens niet in aftrek worden gebracht. Uitkeringen door het Fonds aan de Participanten zijn niet onderworpen aan BTW.

11.7 Dividendbelasting

Het Fonds is als transparant fonds niet onderworpen aan dividendbelasting. Het Fonds hoeft derhalve op de door hem uitgekeerde winst geen dividendbelasting in te houden.

12. Rapportage

12.1 Algemeen

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

Het boekjaar van het Fonds loopt gelijk met het kalenderjaar. Het eerste boekjaar van het Fonds loopt vanaf de datum waarop het Fonds is aangegaan (29 januari 2025) tot en met 31 december 2025. Binnen zes maanden na afloop van het boekjaar wordt de jaarrekening opgemaakt en aan alle Participanten toegestuurd. De jaarrekening zal door een externe accountant worden gecontroleerd. Deze jaarrekening wordt binnen zes maanden na afloop van het boekjaar vastgesteld door de Algemene Vergadering van Participanten. In de jaarrekening zal verslag worden gedaan van de periodieke taxatie van de Objecten alsmede van de intrinsieke waarde van het Fonds. De waardering van de activa en passiva geschiedt naar maatstaven die in het maatschappelijk verkeer als aanvaardbaar worden beschouwd. Ten slotte verstrekt de Beheerder een invulhandleiding voor de fiscale aangifte in Box 3 en - voor Participanten die via een besloten vennootschap (BV) participeren - voor de vennootschapsbelasting.

Binnen negen weken na afloop van de eerste helft van elk boekjaar zullen door de Beheerder de halfjaarcijfers worden opgesteld. In deze rapportage zullen onder meer de meest recente balans en winst-en-verliesrekening alsmede een overzicht van de samenstelling van de beleggingsportefeuille worden opgenomen.

De jaarrekening en halfjaarcijfers worden op de website van de Beheerder geplaatst (www.hollandimmogroup.nl) en zijn voor de Participanten kosteloos bij de Beheerder verkrijgbaar.

12.2 Risicobeheersystemen

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

- de wijze waarop is beoordeeld hoe gevoelig de activa van het Fonds zijn voor de meest relevante risico's waaraan het Fonds is of kan worden blootgesteld;

- of de vastgestelde risicolimieten zijn - of waarschijnlijk worden - overschreden en, in geval van overschrijding, een omschrijving van de desbetreffende overschrijding en de maatregelen die naar aanleiding van die overschrijding zijn getroffen; en
- de hoofdkenmerken van de risicobeheersystemen en, in geval van een wijziging daarin, informatie over die wijziging en de verwachte gevolgen daarvan voor het Fonds en de Participanten.

12.3 Hefboomfinanciering

Onder hefboomfinanciering wordt verstaan het beleggen door het Fonds met gelden die het Fonds heeft geleend. Zoals in hoofdstuk 9.3 is weergegeven, gaat het Fonds in beginsel uitsluitend een hypothecaire lening aan van in totaal € 19.375.000. Deze hypothecaire lening kan worden verlengd of worden overgesloten, tot een maximum hoofdsom van € 19.375.000. Voor zover het Fonds naast bedoelde hypothecaire lening gelden zou lenen, is de goedkeuring van de Vergadering van Participanten vereist voor het aangaan of uitbreiden van een of meer leningen, indien het totaal van die geleende bedragen - naast bedoelde hypothecaire lening - het bedrag van € 25.000 of meer zou bedragen. De maximale hefboomfinanciering van het Fonds bedraagt derhalve € 19.400.000. Er is geen grenswaarde van toepassing voor de verhouding tussen het eigen vermogen en het vreemd vermogen van het Fonds.

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

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

12.4 Liquiditeitsbeheer

Het liquiditeitsbeheer is beschreven in hoofdstuk 9.5.

Indien:

- bijzondere regelingen zouden worden getroffen in verband met de illiquide aard van de activa van het Fonds, vermeldt de Beheerder dat onmiddellijk op zijn website alsook in of

tegelijkertijd met de jaarrekening, onder vermelding van de aard van de bijzondere regeling, het percentage van de activa waarop dat van toepassing is, op welke activa die bijzondere regelingen van toepassing zijn, de waarderingsmethodiek die wordt toegepast op die activa en hoe op die activa de vergoedingen voor de Beheerder van toepassing zijn; en

- eventuele nieuwe regelingen voor het beheer van de liquiditeit van het Fonds in werking zouden treden die voor de Participanten van materieel belang zijn,

meldt de Beheerder dat op zijn website alsook in of tegelijkertijd met de jaarrekening, met een omschrijving van die wijzigingen.

12.5 Grondslagen financiële verslaglegging

12.5.1 Jaarrekening

De jaarrekening van het Fonds zal worden opgesteld in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). De jaarrekening wordt opgesteld in euro. De belangrijkste grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zoals deze in de jaarrekening zullen worden gehanteerd, zijn onderstaand weergegeven.

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

Vastgoedbeleggingen in exploitatie en in ontwikkeling

De eerste waardering van vastgoedbeleggingen is tegen de verkrijgings- of verwaarderingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom van de beleggingen en alle direct toe te rekenen uitgaven zoals juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten.

De uitgaven na eerste verwerking worden geactiveerd als het waarschijnlijk is dat de kosten zullen leiden tot een toename van de verwachte toekomstige economische voordelen of wanneer het groot onderhoud betreft. Alle overige kosten worden verantwoord als kosten in de winst- en verliesrekening in de periode dat ze zich voordoen. De Objecten van het Fonds worden na eerste waardering gewaardeerd op reële waarde (marktwaaarde). Onder reële waarde wordt in dit verband verstaan: de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat, conditie: "kosten koper" bij verkoop aan ter zake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk van elkaar zijn.

Bij de bepaling van deze waarde wordt onder meer rekening gehouden met verschillen tussen markthuur en contractuele huur, exploitatiekosten, leegstand, de verkoopkosten, de staat van onderhoud en verwachte toekomstige ontwikkelingen. De reële waarde van de vastgoedportefeuille wordt jaarlijks vastgesteld door middel van externe taxaties. Bij de keuze van externe taxateurs worden reputatie, onafhankelijkheid, relevante ervaring met de locatie en het type vastgoedobject in aanmerking genomen.

Winsten of verliezen die ontstaan door een wijziging in de reële waarde van de vastgoedbelegging worden ver-antwoord in de winst- en verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. Voor ongerealiseerde winsten als gevolg van wijzigingen in de reële waarde wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Op vastgoed-beleggingen wordt niet afgeschreven.

Financiële instrumenten

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

Huuropbrengsten

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

12.5.2 Grondslag voor de opstelling rendementsprognose Prospectus

De in het Prospectus opgenomen rendementsprognoses zijn gebaseerd op de verwachte kasontvangsten en -uitgaven van het Fonds gedurende de looptijd. De rendementsprognose is voorbereid en opgesteld in overeenstemming met het boekhoudbeleid van het Fonds.

In bijlage III van het Prospectus is een meerjarenkasstroomoverzicht (prognose) opgenomen op basis van de "directe methode", welke is opgesteld op basis van de grondslagen zoals deze ook in de historische financiële informatie zijn gehanteerd en in de toekomstige jaarrekeningen van het Fonds zullen worden gehanteerd. Daarmee ontstaat vergelijkbaarheid met de in het Prospectus opgenomen kasstromen.

13. Onderzoeksrapport van de onafhankelijke accountant

Onderzoeksrapport van de onafhankelijke accountant

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

Opdracht en verantwoordelijkheden

Wij hebben de in het prospectus van IMMO Zorgwoningfonds 9 te Eindhoven opgenomen Prognose Direct Rendement (paragraaf 10.2), Prognose Indirect Rendement (uit verkoop) (paragraaf 10.3) en Alternatieve rendementsscenario's (paragraaf 10.5) onderzocht. De prognose, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze is gebaseerd, is opgesteld onder verantwoordelijkheid van de directie van Holland Immo Group B.V. in haar verantwoordelijkheid als initiatiefnemer van IMMO Zorgwoningfonds 9. De prognose is gebaseerd op de veronderstellingen zoals opgenomen in hoofdstuk 10.2, 10.3 en 10.5 van het prospectus.

Het is onze verantwoordelijkheid een onderzoeksrapport inzake de prognose te verstrekken.

Werkzaamheden

Wij hebben ons onderzoek verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder Standaard 3850N, 'Assurance en overige opdrachten met betrekking tot prospectussen'. De in dit kader uitgevoerde werkzaamheden bestonden in hoofdzaak uit het inwinnen van inlichtingen bij functionarissen van de vennootschap, het uitvoeren van cijferanalyses met betrekking tot de financiële gegevens en het vaststellen dat de veronderstellingen op de juiste wijze zijn verwerkt.

Ons onderzoek betreffende de gegevens waarop de veronderstellingen zijn gebaseerd, kan als gevolg van de aard van dit onderzoek slechts resulteren in het geven van een conclusie die een beperkte mate van zekerheid geeft. Ons onderzoek betreffende de opstelling en de toelichting van de prognose in overeenstemming met toegelichte grondslagen resulteert in een oordeel dat een redelijke mate van zekerheid geeft.

Conclusie en oordeel

Naar ons oordeel is de prognose naar behoren opgesteld op basis van de veronderstellingen opgenomen in hoofdstuk 10.2, 10.3 en 10.5 van het prospectus. Op grond van ons onderzoek van de gegevens waarop de veronderstellingen zijn gebaseerd, is ons niets gebleken op grond waarvan wij zouden moeten concluderen dat de veronderstellingen geen redelijke basis vormen voor de Prognose Direct Rendement zoals opgenomen in paragraaf 10.2, de Prognose Indirect Rendement (uit verkoop) zoals opgenomen in paragraaf 10.3 en de Alternatieve rendementsscenario's zoals opgenomen in paragraaf 10.5.

Naar ons oordeel zijn de grondslagen voor de opstelling van de rendementsprognose zoals opgenomen in hoofdstuk 12.5 van het prospectus in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van IMMO Zorgwoningfonds 9.

Overige aspecten

1. Realiseerbaarheid toekomstige uitkomsten

De werkelijke uitkomsten zullen waarschijnlijk afwijken van de prognose, aangezien de veronderstelde gebeurtenissen zich veelal niet op gelijke wijze zullen voordoen als hier is aangenomen. De hieruit voortvloeiende afwijkingen kunnen van materieel belang zijn.

2. Beperking in gebruik (en verspreiding)

Ons onderzoeksrapport bij de prognose is uitsluitend bestemd voor opname in het prospectus IMMO Zorgwoningfonds 9 en kan derhalve niet voor andere doeleinden worden gebruikt.

Eindhoven, 14 mei 2025

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. R.H.A. van Moll RA

14. Participeren in IMMO Zorgwoningfonds 9

14.1 Doelgroep

Het Fonds richt zich op particuliere beleggers die beleggen in vastgoed(gerelateerde) producten, in het bijzonder beleggers die voor de gehele looptijd van het Fonds, van naar verwachting zeven tot tien jaar, die belegging wensen aan te houden.

Het is af te raden een substantieel gedeelte van het vermogen in het Fonds te beleggen. De belegger kan door spreiding van zijn beleggingen voor de eigen persoonlijke financiële situatie de verhouding tussen risico en verwacht rendement terugdringen. Als het volledige vermogen wordt belegd in één belegging en die belegging gaat verloren, dan heeft dat grote negatieve gevolgen voor de persoonlijke financiële situatie. Dat geldt ook voor het beleggen in één type van belegging zoals de (zorg)woningen in Wijk bij Duurstede, Hellevoetsluis, Velp en Tiel waarin het Fonds belegt. Het Fonds belegt uitsluitend in (zorg)woningen waarvan de inkomsten en waarde afhankelijk zijn van de ontwikkelingen in onder meer de markt van (zorg)woningen, wat leidt tot een hoger risicoprofiel dan bij een belegging met tevens spreiding in het type vastgoed. Negatieve ontwikkelingen in de (zorg)woningsector kunnen een sterke negatieve invloed hebben op de rendementen voor de Participanten. Bij een goed gespreide beleggingsportefeuille zou de impact van zulke negatieve ontwikkelingen, hoewel afhankelijk van de mate van spreiding, kleiner zijn omdat het een klein(er) deel van het vermogen raakt. Beleggen in het Fonds kan passend zijn als het een onderdeel is van een gespreid belegde portefeuille. Beleggen in het Fonds brengt risico's met zich mee, waardoor de waarde van de belegging kan dalen en beleggers dienen zich te realiseren dat zij mogelijk minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd. Het maximale verlies dat de Participant kan lijden is het bedrag van zijn deelname (inclusief Emissiekosten). Deze vorm van beleggen moet gezien worden als onderdeel van een gespreid belegde portefeuille.

Deelname staat open voor natuurlijke personen, rechtspersonen, personenvennootschappen of fondsen voor gemene rekening.

14.2 Inschrijfperiode en datum uitgifte en levering Participaties

De inschrijving start op het moment van uitbrengen van het Prospectus. De inschrijfperiode 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).

Een tijdelijke belegger is een belegger die beoogt tijdelijk als Participant aan het Fonds deel te nemen totdat de Participaties van die tijdelijke belegger zijn ingekocht door het Fonds tegen gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van hetzelfde aantal Participaties aan een of meer (reguliere) beleggers (d.i. beleggers die beogen gedurende de gehele looptijd van het Fonds deel te nemen, onverminderd de (beperkte) mogelijkheid tot overdracht van Participaties als beschreven in hoofdstuk 8.8.2 van het Prospectus). Een tijdelijke belegger neemt op gelijke wijze deel aan het Fonds, waarbij de voorwaarden waaronder een tijdelijke belegger deelneemt op twee punten afwijkt van de voorwaarden die van toepassing zijn voor de (reguliere) beleggers. De eerste afwijking betreft de termijn van de deelname, die voor een tijdelijke belegger beoogd is te eindigen op de Emissiedatum dan wel uiterlijk op 29 januari 2026. Mochten de Participaties van de tijdelijke belegger binnen die termijn niet zijn ingekocht door het Fonds (tegen gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van hetzelfde aantal Participaties aan een of meer (reguliere) beleggers) dan blijft de tijdelijke belegger voor de gehele looptijd van het Fonds aan het Fonds verbonden als (reguliere) belegger (Participant). De tweede afwijking is dat, indien de Participaties van de tijdelijke belegger niet op de Emissiedatum zijn ingekocht, de tijdelijke belegger van de Initiatiefnemer een aanvulling op het rendement ontvangt (zodat het aan die tijdelijke belegger uit te keren rendement 8% op jaarbasis bedraagt, bestaande uit het Direct Rendement uit de exploitatie van het Fonds en de aanvulling door de Initiatiefnemer tot in totaal 8%), ook als deze voor de gehele looptijd van het Fonds aan het Fonds verbonden blijft als (reguliere) belegger (Participant). Deze aanvulling op het rendement wordt vanaf de Emissiedatum betaald door de Initiatiefnemer en gaat derhalve niet ten koste van het rendement van het Fonds of de Participanten.

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:

- (a) eindigt de inschrijfperiode 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
- (b) wordt een gelijk aantal Participaties als van die tijdelijke beleggers wordt ingekocht, 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.

Zodra de Participaties zijn uitgegeven, ontvangt elke Participant kosteloos een uittreksel van zijn eigen inschrijving in het register van Participanten.

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.

14.3 Inschrijven voor deelname

14.3.1 Deelname op de Emissiedatum

Door het volledig invullen en ondertekenen van het separaat bijgevoegde inschrijfformulier IMMO Zorgwoningfonds 9 en toezending daarvan aan de Beheerder per e-mail of per gewone post of van het digitale inschrijfformulier via www.hollandimmogroup.nl/IZWF9, geven beleggers te kennen deel te willen nemen als (reguliere) Participant in IMMO Zorgwoningfonds 9 en verlenen zij volmacht aan de Beheerder om namens hen de Fondsvoorwaarden te aanvaarden en het Fonds aan te gaan. De minimale deelname bedraagt ten minste twee Participaties per belegger (tegen een uitgifteprijs van € 5.000 per Participatie). Natuurlijke personen dienen bij het inschrijfformulier een kopie van een geldig legitimatiebewijs mee te sturen. Rechtspersonen en andere rechtsvormen dienen een uittreksel uit het handelsregister en een kopie van een geldig legitimatiebewijs van de vertegenwoordigingsbevoegde(n) mee te sturen. Voor verdere voorschriften omtrent identificatie wordt verwezen naar het inschrijfformulier.

Beleggen als tijdelijke belegger is alleen mogelijk op uitnodiging van de Beheerder en kan niet met een inschrijfformulier worden gerealiseerd.

14.3.2 Deelname na de Emissiedatum

Als op de Emissiedatum Participaties worden uitgegeven aan tijdelijke beleggers, blijft inschrijving voor deelname aan het Fonds voor (reguliere) beleggers mogelijk. Voor de wijze van inschrijven wordt verwezen naar hoofdstuk 14.3.1 hierboven. De uitgifteprijs van Participaties na de Emissiedatum bedraagt € 5.000 per Participatie te vermeerderen met Emissiekosten.

14.4 Toewijzing van inschrijvingen

Nadat de Beheerder inschrijvingen voor deelname heeft ontvangen, beslist de Beheerder welke inschrijvingen worden gehonoreerd (toegewezen). De Beheerder behoudt zich daarbij 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. Verder behoudt de Beheerder zich het recht voor inschrijvingen zonder opgaaf van redenen niet in aanmerking te nemen (waarbij een inschrijving niet voor een gedeelte niet in aanmerking kan worden genomen) (zie ook hoofdstuk 14.6 hierna).

Bij een toewijzing van Participaties zendt de Beheerder een schriftelijke bevestiging, waarin de datum van uitgifte van de Participaties, de (uiterste) datum van betaling van de uitgifteprijs voor de toegewezen Participaties (plus de verschuldigde Emissiekosten) - in beginsel 23 juni 2025 - en het rekeningnummer van de Stichting zal zijn vermeld. Na de toewijzing van Participaties kan een inschrijving door een belegger niet meer worden ingetrokken.

14.5 Uitgifteprijs en Emissiekosten

De uitgifteprijs op de Emissiedatum bedraagt € 5.000 per Participatie (met een minimale afname van twee Participaties per belegger). De uitgifteprijs per Participatie na de Emissiedatum kan daarvan afwijken, en is te vinden op www.hollandimmogroup.nl/IZWF9-uitgifteprijs.

Bovenop de uitgifteprijs zijn Emissiekosten verschuldigd. De hoogte van de Emissiekosten bedraagt 3% van het bedrag van de deelname. Indien op naam van één (potentiële) belegger meerdere inschrijfformulieren worden ontvangen, worden die elk als een individuele inschrijving in behandeling genomen.

Zonder betaling van de uitgifteprijs en/of de Emissiekosten worden geen Participaties uitgegeven.

Eventuele rentebaten of -lasten op bedragen waarvoor is ingeschreven en die op de rekening van de Stichting worden bijgeschreven, komen ten goede aan dan wel ten laste van het Fonds en zullen aan het eind van de looptijd, naar verhouding van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties, ten gunste aan dan wel ten laste van alle Participanten komen.

14.6 Intrekking aanbod tot deelname en niet in aanmerking nemen van een inschrijving

De Beheerder zal het aanbod tot deelname aan het Fonds en eventuele toewijzingen van Participaties intrekken indien op de Emissiedatum (naar verwachting 27 juni 2025):

- (a) niet ten minste 3.600 van de aangeboden Participaties kunnen worden uitgegeven aan (reguliere) beleggers (niet zijnde tijdelijke beleggers); of
- (b) niet alle aangeboden 4.720 Participaties kunnen worden uitgegeven (aan (reguliere) beleggers en/of tijdelijke beleggers).

In geval van intrekking van het aanbod en eventuele toewijzingen vindt de emissie geen doorgang. In dat geval worden ontvangen bedragen (inclusief Emissiekosten) onverwijld teruggestort.

Ook in het geval een inschrijving niet in aanmerking wordt genomen zoals bedoeld in hoofdstuk 14.4, worden eventuele ontvangen bedragen (inclusief Emissiekosten) onverwijld teruggestort.

14.7 Publicatie sluiting of intrekking van de inschrijving en het resultaat van de aanbidding

Zodra de inschrijving sluit of indien het aanbod tot deelname wordt ingetrokken, wordt daarvan melding gedaan op de website van de Beheerder (www.hollandimmogroup.nl).

Binnen twee weken na het sluiten van het aanbod tot deelname aan het Fonds publiceert de Beheerder het resultaat van de aanbidding op zijn website (www.hollandimmogroup.nl). Daarbij zal worden aangegeven of en hoeveel Participaties zijn uitgegeven aan tijdelijke beleggers.

15. 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 vastgoedgerelateerde beleggingen met een stabiel rendement. De directie van Holland Immo Group BV bestaat uit de volgende personen:

drs. P.E.J. Helfrich MSRE, Board Member, studeerde bedrijfskunde in Rotterdam en werkte ruim vijftientig jaar bij grote vastgoedondernemingen als Jones Lang LaSalle, ING Real Estate Investment Management, CBRE Investment Management en PATRIZIA in zowel binnen- als buitenland. De heer Helfrich was onder andere country manager en fund manager voor ING Real Estate in Zweden, Finland, Duitsland, Spanje en Italië en de laatste zeven jaar country manager en regional manager voor PATRIZIA in Nederland en Zuidwest Europa. Via een postdoctorale studie Master of Science in Real Estate te Amsterdam specialiseerde hij zich bovendien in de vastgoedbeleggingen en transactiepraktijk. Sinds augustus 2021 is hij managing partner bij Primevest Capital Partners Holding BV, de aandeelhouder van Holland Immo Group BV. Daarnaast heeft hij zitting genomen in het bestuur van Holland Immo Group Beheer BV. De heer Helfrich is medeaandeelhouder van Primevest Capital Partners Holding BV.

mr. G.H.P. Hupkens, Board Member, studeerde fiscaal recht en werkte een aantal jaren in de MKB adviespraktijk. Daarna is de heer Hupkens ruim veertien jaar bedrijfsfiscalist geweest bij diverse financiële instellingen en vastgoedondernemingen. De laatste zeven jaar als directeur Operations, Finance en Asset Management bij PATRIZIA Nederland. Sinds augustus 2021 is hij directeur Operations bij Primevest Capital Partners Holding BV, de aandeelhouder van Holland Immo Group BV. Daarnaast heeft hij zitting genomen in het bestuur van Holland Immo Group Beheer BV. Als bestuurder is hij verantwoordelijk voor het financiële en operationele fondsbeheer. De heer Hupkens is medeaandeelhouder van Primevest Capital Partners Holding BV.

mr. B.T.J. Pierik, Board Member, studeerde notarieel recht in Groningen en is tien jaar werkzaam geweest in de juridische dienstverlening bij Loyens & Loeff (en daarvoor Loeff Claeys Verbeke) met als focus ondernemingsrecht, vastgoed en bank- en effectenrecht. Inmiddels is de heer Pierik al bijna twintig jaar werkzaam in de vastgoedbeleggingspraktijk, eerst als hoofd juridische zaken bij Bouwfonds Asset Management en in de laatste zeventien jaar in commerciële en leidinggevende functies. Begin 2018 was de heer Pierik een van de drijvende krachten achter de management buy out waaruit Primevest Capital Partners is ontstaan, en waarbij Primevest Capital Partners

de investment management activiteiten van Bouwfonds Investment Management BV op het gebied van parkeergarages, woningen en communicatie-infrastructuur heeft overgenomen. Sinds november 2021 is Primevest Capital Partners Holding BV de aandeelhouder van Holland Immo Group BV. In mei 2023 heeft hij zitting genomen in het bestuur van Holland Immo Group Beheer BV. De heer Pierik is medeaandeelhouder van Primevest Capital Partners Holding BV. Daarnaast is de heer Pierik momenteel bestuurder bij de volgende vennootschappen: Primevest Capital Partners Holding BV, Primevest Capital Partners Nederland BV, Holland IMMO Group BV, Holland IMMO Group Beheer BV, Primevest Fondsverwaltungs GmbH, Primevest Fondsverwaltungs II GmbH, Primevest Private Parking Fund I Verwaltungs GmbH, Primevest Private Parking Fund II Verwaltungs GmbH, Open German Fiber GmbH & Co. KG, Open German Fiber Holding GmbH & Co. KG, Open NRW Fiber GmbH & Co. KG, Open Hesse Fiber GmbH & Co. KG, Open DLD Fiber GmbH & Co. KG, Open German Fiber Management GmbH, Gladstone Management GmbH, Primevest Fondsverwaltung GmbH, Primevest Fondsverwaltungs II GmbH, Primevest Capital Partners Solar Verwaltungs GmbH, Primevest Solar 01 GmbH & Co. KG, Primevest Private Dutch Parking Fund I Verwaltungs GmbH, Primevest Private Dutch Parking Fund I GmbH & Co. KG, Primevest Private Dutch Parking Fund II Verwaltungs GmbH, Primevest Private Dutch Parking Fund II GmbH & Co. geschlossene Investment KG en PEPF IV Vienna GmbH. In de afgelopen 5 jaar is de heer Pierik tevens bestuurder geweest bij Primevest-Capital-Partners Deutschland GmbH en Primevest CP Deutschland Holding GmbH.

drs. G. Boutier RA, Board Member, studeerde accountancy, informatie management en bedrijfswaarderingen en werkte ruim dertien jaar bij PwC als accountant met focus op de vastgoedpraktijk. Daarna is de heer Boutier ruim twaalf jaar in de directie actief geweest bij een 2-tal vastgoedondernemingen (Catella Property Consultants BV en Bouwfonds Property Finance BV). Als interimmanager heeft hij de laatste twaalf jaar diverse financiële instellingen en vastgoedondernemingen geadviseerd op zowel financieel als operationeel vlak. Sinds september 2021 is hij CFRO bij Primevest Capital Partners Holding BV, de aandeelhouder van Holland Immo Group BV. Als bestuurder is hij verantwoordelijk voor de financiën en risicomanagement. De heer Boutier is medeaandeelhouder van Primevest Capital Partners Holding BV. Daarnaast is de heer Boutier momenteel bestuurder bij de volgende vennootschappen: Primevest Capital Partners Holding BV, Primevest Capital Partners Nederland BV, Holland IMMO Group BV, PEPF IV Vienna GmbH, Three Mountains BV, Three Mountains Interim Management BV en Stichting VGME.

Holland Immo Group BV heeft geen Raad van Commissarissen ingesteld.

16. Overige betrokken partijen

16.1 Stichting IMMO Zorgwoningfonds 9

Als bestuur van Stichting IMMO Zorgwoningfonds 9 (de Stichting) treden op de heer drs. R.M. Weisz RA en mr. M.H.F. van Buuren.

drs. R.M. Weisz RA is, naast zijn functie als bestuurder van de Stichting, bestuurder van verschillende stichtingen die een rol spelen bij beleggingsinstellingen van Holland Immo Group die vergelijkbaar is met de rol van de Stichting. Verder is de heer Weisz partner van Timevest, gevestigd te Amsterdam, een private vastgoedbeleggingsmaatschappij. Hij studeerde bedrijfseconomie en accountancy aan de Erasmus Universiteit van Rotterdam. Hij is als parttime docent verbonden aan de Amsterdam School of Real Estate (ASRE), een postdoctorale opleiding voor vastgoedprofessionals. Hij is tevens lid van de Raad van Advies bij diverse vastgoed gerelateerde instellingen in Nederland.

mr. M.H.F. van Buuren is, naast zijn functie als bestuurder van de Stichting, bestuurder van verschillende stichtingen die een rol spelen bij beleggingsinstellingen van Holland Immo Group die vergelijkbaar is met de rol van de Stichting. Verder is de heer Van Buuren verbonden aan RechtStaete Vastgoedadvocaten & Belastingadviseurs BV, gevestigd te Amsterdam. Hij studeerde aan de Erasmus Universiteit van Rotterdam en begeleidt Nederlandse en buitenlandse cliënten bij het uitvoeren van vastgoedtransacties in de ruimste zin des woords. Daarnaast houdt hij zich bezig met het realiseren van nieuwbouwprojecten, inclusief de structurering en de financiering daarvan, alsmede met de aan vastgoed gerelateerde beheerwerkzaamheden. Van Buuren is altijd in de juridische begeleiding van vastgoed werkzaam geweest, eerst in het bedrijfsleven en later in de advocatuur.

16.2 Bewaarder

Als Bewaarder in de zin van de Wft treedt op CSC Depositary BV. De Bewaarder heeft een vergunning als bedoeld in artikel 2:3g Wft van de AFM verleend gekregen, op grond waarvan het de Bewaarder is toegestaan op te treden als bewaarder van het Fonds. Het beleid binnen de Bewaarder wordt bepaald door mevrouw M.V.M. Hartskeerl en de heren mr. P.C. Whelan en H.H. Visscher.

drs. M.V.M. Hartskeerl heeft bedrijfseconomie gestudeerd aan de Universiteit van Nijmegen en heeft de opleiding tot registeraccountant gevolgd en afgerond aan de Universiteit van Tilburg. Ze is werkzaam geweest als registeraccountant, ruim zes jaar voor PwC Utrecht, en als finance manager en controller bij verschillende bedrijven. Mevrouw Hartskeerl staat nog ingeschreven als registeraccountant in business. Sinds mei 2013 is zij als controller werkzaam bij TeslinCS BV. Zij is sinds de

oprichting in 2014 van CSC Depositary BV nauw betrokken bij de activiteiten van CSC Depositary BV. Inmiddels heeft zij veel ervaring als alternatief bewaarder van diverse vastgoedfondsen. Sinds 1 mei 2018 is mevrouw Hartskeerl directeur van CSC Depositary BV.

mr. P.C. Whelan is afgestudeerd aan de Dublin City University, waar hij een Bachelor of Business Studies behaalde, en is gespecialiseerd in financiën. Hij is sinds mei 2020 managing director van de Europese divisie Depositary Services van CSC Global Financial Markets (GFM) en verantwoordelijk voor de product- en commerciële levering van depositary services op alle Europese locaties, inclusief Luxemburg en Nederland. Voorheen bekleedde hij een aantal senior functies als bewaarder en op het gebied van fund services. Hij was managing director en wereldwijd hoofd van depositary and custody services bij de European Depositary Bank en daarvoor bij Deutsche Bank als hoofd depositary services. De heer Whelan is een manager met veel ervaring en meer dan 20 jaar technische expertise in de fondsensector.

H.H. Visscher heeft aan de HEAO te Arnhem de opleiding bedrijfseconomie afgerond waarna hij is gestart als (senior) beleggingsadviseur bij een internationale bank. Vanaf 2003 is hij actief bezig geweest met de plaatsing, structurering en het managen van (vastgoed)beleggingsfondsen in Nederland. Sinds 2016 was hij als directeur verantwoordelijk voor compliance en investor relations bij een AIFMD-vergunning houdende beheerder. Hij heeft veel ervaring opgedaan op het gebied van vastgoed in Europa, alternatieve beleggingsfondsen en compliance. Sinds 1 januari 2023 is de heer Visscher directeur van CSC Depositary B.V.

16.3 Taxateur

Object Vicus

Als taxateur voor het Object Vicus is Troostwijk Taxaties BV opgetreden, opgericht op 17 oktober 1930, statutair gevestigd en kantoorhoudend te Amsterdam en geregistreerd in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Amsterdam onder nummer 33165249. Troostwijk Taxaties BV maakt onderdeel uit van Troostwijk Group BV, dat met ruim 200 specialisten in 16 landen actief is met 20.000 klanten wereldwijd. Haar dienstverlening bestaat uit risicobeoordelingen, waarderingen, schaderegelingen, opleidingen en research. De taxateurs die het taxatierapport hebben ondertekend zijn als register taxateur (RT) ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

Objecten Goudestein, Kastanjehof en Hof van Arkel

Als taxateur voor de Objecten Goudestein, Kastanjehof en Hof van Arkel is CBRE Valuation & Advisory Services BV opgetreden, opgericht op 12 februari 2004, statutair gevestigd en kantoorhoudend te Amsterdam en geregistreerd in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Amsterdam onder nummer 34202510. De LEI-code van de taxateur is 7245004V8M1IKQDMSL43. CBRE Valuation & Advisory Services BV maakt deel uit van CBRE Inc., genoteerd aan de New York Stock Exchange en is met meer dan 130.000 medewerkers 's werelds grootste adviesbureau voor commercieel vastgoed. Verdeeld over acht kantoren in Amsterdam, Den Haag, Eindhoven, Rotterdam, Utrecht, Arnhem, Groningen en Zwolle zijn momenteel meer dan 700 medewerkers hiervan werkzaam in Nederland. De afdeling Valuation Advisory (taxaties) bestaat uit een team van circa 30 taxateurs die samen in heel Nederland miljarden euro's per jaar aan onroerend goed taxeren. De taxateurs die het taxatierapport hebben ondertekend zijn als register taxateur (RT) ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

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

Comparatieve methode

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

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

Markt:

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

Locatie:

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

Onroerende zaak:

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

Huurwaardekapitalisatiemethode

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

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

Overdrachtsbelasting, notariskosten en kadastraal recht zijn in mindering gebracht.

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

Contante waardemethode (DCF)

Bij deze methode wordt uitgegaan van een rendement gedurende de beschouwperiode. Het rendement wordt gerealiseerd door op de peildatum van de taxatie een investering te doen om vervolgens gedurende de beschouwperiode cashflows te ontvangen. Deze cashflows bestaan uit huurinkomsten verminderd met huurderiving, eventueel verkopen van individuele verhuurbare eenheden, kosten van verhuur van leegstand, achterstallig onderhoud, eventuele renovatiekosten en aan het einde van de beschouwperiode een eindwaarde. Op de jaarlijkse inkomsten worden de exploitatiekosten in mindering gebracht.

Gedurende de beschouwperiode wordt rekening gehouden met de periodieke prijsstijgingen zoals de indexering van de huur en kostenstijging. Daarbij wordt veelal rekening gehouden met de inflatieverwachting over een langere periode zoals die wordt berekend door Consensus Forecast.⁷⁹ Ook de verwachte markthuurwaarde is onderhevig aan inflatie.

⁷⁹ www.consensuseconomics.com/about/.

Echter, de markthuurwaarde kan in de visie van de taxateur sterker of zwakker aangepast worden dan op grond van de inflatieverwachting wordt voorspeld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de cashflow in het jaar opvolgend aan de beschouwperiode en een te verwachten nettorendement aan het begin van dat jaar (exityield). Omdat de exityield een voorspelling is wordt het netto-aanvangsrendement gebruikt met een door de taxateur vast te stellen opslag.

Het waardebegrip dat wordt gehanteerd, is de marktwaarde. De marktwaarde representeert het geschatte bedrag waarvoor een zaak op de taxatiedatum in andere handen zou moeten overgaan tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na een behoorlijke marktanalyse waarin elk der partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang heeft gehandeld.

Bovenstaande taxatiemethoden zijn in overeenstemming met:

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

16.4 Overige informatie

Met uitzondering van de Bewaarder staat geen van de (andere) partijen die in dit hoofdstuk zijn genoemd onder toezicht van een financiële toezichthouder.

De bij PwC werkzame fiscaal adviseur die verantwoordelijk is voor hoofdstuk 11 van het Prospectus is lid van de Nederlandse Orde van Belastingadviseurs.

De bij Deloitte Accountants BV werkzame accountant, die het onderzoeksrapport in hoofdstuk 13 en de jaarrekeningen van de Beheerder over 2022 tot en met 2024 heeft getekend, is lid van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants.

De Beheerder verklaart dat tussen 1 januari 2025 en de datum waarop het Prospectus door de AFM is goedgekeurd, zich geen wijziging van betekenis heeft voorgedaan in de financiële positie van de groep waar de Beheerder deel van uitmaakt.

Voor zover het Fonds daarvan op de hoogte is, zijn er geen personen die rechtstreeks of middellijk een belang in het Fonds bezitten dat krachtens Nederlands recht zou moeten worden aangemeld.

17. Belangrijke informatie

De Beheerder (Holland Immo Group Beheer BV) is verantwoordelijk voor de in het Prospectus verstrekte informatie. Daarnaast is PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs NV te Rotterdam (met statutaire zetel te Amsterdam) verantwoordelijk voor de in hoofdstuk 11 van het Prospectus verstrekte informatie. Deloitte Accountants BV te Eindhoven (met statutaire zetel te Amsterdam) heeft de inhoud en inkleiding van hoofdstuk 13 van het Prospectus bepaald, Troostwijk Taxaties BV heeft de inhoud en inkleiding van het taxatierapport van het Object Vicus bepaald en CBRE Valuation & Advisory Services BV heeft de inhoud en inkleiding van de taxatierapporten van de Objecten Goudestein, Kastanjehof en Hof van Arkel bepaald (zie hoofdstuk 8.17 voor de vindplaats van de taxatierapporten). PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs NV, Deloitte Accountants BV respectievelijk Troostwijk Taxaties BV en CBRE Valuation & Advisory Services BV hebben ingestemd met opname in de huidige vorm en context van hoofdstuk 11, hoofdstuk 13 respectievelijk de taxatierapporten, waarin hun respectievelijke verklaringen of verslagen zijn opgenomen.

Geen van PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs NV, Deloitte Accountants BV, Troostwijk Taxaties BV of CBRE Valuation & Advisory Services BV houdt enig wezenlijk belang - of zal voorzienbaar enig wezenlijk belang houden - in het Fonds.

De Beheerder verklaart dat, voor zover haar bekend is, de gegevens in het Prospectus in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen. PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs NV verklaart dat, voor zover haar bekend is, de gegevens in hoofdstuk 11 van het Prospectus waarvoor zij verantwoordelijk is, in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen.

Ter zake van de van overige derden afkomstige informatie die in het Prospectus is opgenomen, bevestigt de Beheerder dat deze informatie correct is weergegeven en dat, voor zover zij dat weet en heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derden gepubliceerde informatie, geen feiten zijn weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

Op het Prospectus is het Nederlandse recht van toepassing. De bijlagen I tot en met IV, het inschrijfformulier en de via verwijzing in het Prospectus opgenomen informatie (zie hoofdstuk 8.17) worden steeds geacht integraal deel uit te maken van het Prospectus. Tot het moment van deelname in het Fonds kunnen potentiële beleggers geen rechten aan het Prospectus ontlelen. Analyses en berekeningen in het Prospectus vormen geen garantie voor het door het Fonds te behalen rendement. Potentiële beleggers wordt aangeraden een Participatie

zorgvuldig te beoordelen op haar risicoprofiel en deze te beschouwen als onderdeel van een totale beleggingsstrategie. De Initiatiefnemer en de Beheerder hebben zich laten adviseren door de in het Prospectus genoemde adviseurs. De verantwoordelijkheid van deze adviseurs is beperkt tot het terrein van hun expertise en tot het onderwerp van hun advies. Niemand is gemachtigd in verband met de plaatsing informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in het Prospectus zijn opgenomen. Het Prospectus houdt als zodanig geen aanbod in van enig financieel instrument of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument anders dan de aangeboden Participaties in IMMO Zorgwoningfonds 9, noch een aanbod van enig financieel instrument of uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument aan een persoon in enige jurisdictie waar dit volgens de aldaar geldende regelgeving niet geoorloofd is.

Eindhoven, 14 mei 2025, Holland Immo Group Beheer BV



Bijlage I - Fondsvoorwaarden van IMMO Zorgwoningfonds 9

Definities

Artikel 1.

1. De volgende begrippen hebben in deze voorwaarden de hierna omschreven betekenis, tenzij uitdrukkelijk anders blijkt:
 - 'Accountant': de registeraccountant of Accountant-Administratieconsulent als bedoeld in artikel 2:393 lid 1 Burgerlijk Wetboek die de opdracht heeft de door de Beheerder opgemaakte jaarrekening van het Fonds te onderzoeken;
 - 'Beheerder': Holland Immo Group Beheer BV, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Eindhoven en kantoorhoudende te (5657 DD) Eindhoven, Flight Forum 154;
 - 'Bewaarder': CSC Depositary BV, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te (3953 ME) Maarsbergen, Woudenbergseweg 13;
 - 'Bruto-huurontvangsten': alle gefactureerde ontvangsten voor het gebruik van de Objecten, exclusief aan de huurder doorbelaste servicekosten, BTW, ontvangen bedragen voor afkoop van huurcontracten en huurgaranties;
 - 'Emissiedatum': De datum waarop de met dit Prospectus aangeboden 4.720 Participaties aan de Participanten worden uitgegeven, naar verwachting op 27 juni 2025.
 - 'Emissiekosten': drie procent (3%) van de Uitgifteprijs, vermenigvuldigd met het aantal toegekende en uit te geven Participaties;
 - 'Exploitatiekosten': uitgaven direct verbonden met, en toewijsbaar aan de verkrijging van Bruto-huurontvangsten uit de Objecten, zoals uitgaven voor onderhoud, premies voor verzekeringen, zakelijke lasten, en uitgaven voor technisch, administratief en commercieel vastgoedbeheer;
 - 'Exploitatieresultaat': de Bruto-huurontvangsten, vermeerderd met renteontvangsten dan wel verminderd met uitgaven aan rentekosten op de liquiditeitsreserve en verminderd met de uitgaven aan Exploitatiekosten, Fondskosten en - indien van toepassing - Rentekosten;
 - 'Fonds': het fonds voor gemene rekening als bedoeld in artikel 2, die het Fondsvermogen vormt;
 - 'Fondsactiva': de goederen waarvan de Stichting de juridische eigendom houdt of de rechthebbende is, zulks voor rekening en risico van de Participanten;
 - 'Fondskosten': uitgaven die worden gedaan om het Fonds te exploiteren en die niet rechtstreeks aan de exploitatie van de Objecten zijn toe te rekenen, inclusief de jaarlijkse uitgaven voor externe hertaxatie van de Objecten;
 - 'Fondspassiva': de verplichtingen die de Stichting op haar naam, al dan niet daartoe vertegenwoordigd door de Beheerder, aangaat voor rekening en risico van de Participanten;
 - 'Fondsvermogen': de gezamenlijke Fondsactiva en Fondspassiva;
 - 'Fondsvoorwaarden': deze fondsvoorwaarden van IMMO Zorgwoningfonds 9;
 - 'Geprognosticeerde Rendement': de prognose van het gemiddeld "Exploitatierendement" (zoals gedefinieerd in hoofdstuk 5 van het Prospectus) van 5,4% op jaarbasis van het Fonds, zoals weergegeven in hoofdstuk 10.2 van het Prospectus;
 - 'Hypothecaire Lening': een hypothecaire lening of leningen waarmee de Objecten (voor een deel) worden gefinancierd, zoals beschreven in hoofdstuk 9.3 van het Prospectus;
 - 'Inkoopprijs': het bedrag waartegen één (1) Participatie (a) in het kader van een Overdracht middels Inkoop en Uitgifte wordt ingekocht door het Fonds die gelijk is aan de Uitgifteprijs voor uitgifte van één (1) Participatie in het kader van een Overdracht middels Inkoop en Uitgifte (zoals bepaald in artikel 5 lid 10) of (b) in het kader van een overgang onder algemene titel die aan de orde of imminent is, niet zijnde een Overgang middels Vererving, door de Beheerder wordt gewaardeerd op de datum waarop de Participatie vervalt als bedoeld in artikel 5 lid 3;
 - 'Objecten': (de rechten op) het vastgoed als beschreven in hoofdstuk 7 van het Prospectus;
 - 'Overdracht middels Inkoop en Uitgifte': de inkoop van een of meerdere Participaties ten laste van het Fondsvermogen tegen gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van een gelijk aantal Participaties;
 - 'Overgang middels Vererving': de overgang onder algemene titel van Participaties van een Participant naar een of meer erfgenamen krachtens erfopvolging;
 - 'Overwinst': de "Overwinst" zoals gedefinieerd in hoofdstuk 5 van het Prospectus. Voor de toepassing van de Fondsvoorwaarden wordt de Overwinst geacht nooit minder te bedragen dan EUR 0,00 (nul euro);
 - 'Participant': de natuurlijke persoon, rechtspersoon, personenvennootschap of fonds voor gemene rekening, die een of meer Participaties houdt (of die daaraan voorafgaand Participaties toegewezen heeft gekregen als beschreven in hoofdstuk 14 van het Prospectus);
 - 'Participatie': het recht van deelname aan het Fonds, dat een (niet nominale) vordering op de Stichting vormt ter grootte van het Fondsvermogen gedeeld door het totale aantal uitgegeven en uitstaande Participaties, en waaraan de zeggenschapsrechten als bepaald in de Fondsvoorwaarden zijn verbonden. Bedoelde (niet nominale) vordering op de Stichting is uitsluitend

opeisbaar in verband met het bepaalde in artikel 25 lid 4;

- 'Prospectus': het prospectus van het Fonds als bedoeld in verordening (EU) nr. 2017/1129;
- 'Register': het in artikel 8 lid 1 omschreven register;
- 'Rendement': het "Exploitatierendement" zoals gedefinieerd in hoofdstuk 5 van het Prospectus, dat het Fonds volgens de rekening en verantwoording als bedoeld in artikel 25 lid 4, laatste volzin, heeft gerealiseerd;
- 'Rentekosten': de ter zake van de Hypothecaire Lening verschuldigde hypotheekrente;
- 'Resultaat': het Exploitatieresultaat na - indien van toepassing - aflossing op de Hypothecaire Lening;
- 'Stichting': stichting Stichting IMMO Zorgwoningfonds 9, statutair gevestigd te Eindhoven en kantoorhoudende te (5657 DD) Eindhoven, Flight Forum 154;
- 'Uitgifteprijs': het bedrag waartegen één (1) Participatie wordt uitgegeven (a) op de Emissiedatum zoals is bepaald in artikel 5 lid 4 of (b) in het kader van een Overdracht middels Inkoop en Uitgifte zoals bepaald in artikel 5 lid 10;
- 'Vergadering': de vergadering van Participanten;
- 'Wetswijziging': elke wijziging in Nederlandse of communautaire wet- of regelgeving of het effectief van toepassing worden daarvan, waaronder mede is begrepen nadere regelgeving die is afgekondigd door bevoegde instanties zoals de Autoriteit Financiële Markten of De Nederlandsche Bank NV.

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

Rechtsvorm, naam, duur en zetel

Artikel 2.

1. Het Fonds is of beoogt te zijn een volledig transparant fonds voor gemene rekening dat niet is onderworpen aan de Nederlandse vennootschapsbelasting, inkomstenbelasting en dividendbelasting.
2. Het Fonds is een overeenkomst van eigen, bijzondere aard (pactum sui generis) tussen elke Participant afzonderlijk, de Beheerder en de Stichting, die wordt beheerst door de Fondsvoorwaarden. Onverminderd het bepaalde omtrent (besluitvorming in) de Vergadering, scheppen de Fondsvoorwaarden geen verbintenissen tussen de Participanten onderling, en de Participanten beogen nadrukkelijk geen onderlinge samenwerking of een gemeenschap als bedoeld in titel 7 Boek 3 Burgerlijk Wetboek aan te gaan. Het Fonds is geen personenvennootschap en evenmin een rechtspersoon.
3. Het Fonds draagt de naam 'IMMO Zorgwoningfonds 9'.
4. Het Fonds is aangegaan voor onbepaalde tijd en houdt kantoor te Eindhoven.

Doel

Artikel 3.

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

Fondsvermogen

Artikel 4.

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

(Uitgifte, inkoop, vervreemding, overgang en overdracht van) Participaties

Artikel 5.

1. Participaties luiden op naam en in euro. Aan elke Participatie zijn gelijke rechten verbonden. Er worden geen bewijzen van Participaties uitgegeven.
2. Vervreemding en overdracht van Participaties kan niet plaatsvinden anders dan door middel van een Overdracht. Deze beperking op de overdracht van Participaties maakt een geldige overdracht aan een ander dan het Fonds onmogelijk en is een (goederenrechtelijk) beding als bedoeld in artikel 3:83 lid 2 Burgerlijk Wetboek.
3. De overgang van een Participatie onder algemene titel kan uitsluitend plaatsvinden als het een Overgang middels Vererving betreft. In alle andere gevallen waarin een overgang van een Participatie onder algemene titel imminent of aan de orde is, vervallen de desbetreffende Participaties en verkrijgt de rechtsopvolger het recht eenzelfde aantal Participaties te verkrijgen door uitgifte, mits de rechtsopvolger binnen één (1) jaar na het vervallen van de Participaties aan de Beheerder een schriftelijk verzoek daartoe doet. Indien en zolang Participaties niet zijn uitgegeven aan de rechtsopvolger, heeft de rechtsopvolger

een vordering op de Stichting ter hoogte van de Inkoopprijs daarvan op de dag van het vervallen van die Participaties. Deze vordering wordt opeisbaar op de dag waarop de (slot)uitkering als bedoeld in artikel 25 lid 4 wordt gedaan.

4. Op de Emissiedatum worden (maximaal) 4.720 Participaties uitgegeven tegen een Uitgifteprijs van elk EUR 5.000 (exclusief Emissiekosten). In totaal wordt derhalve voor EUR 23.600.000 aan Participaties uitgegeven.
5. Na de Emissiedatum worden slechts Participaties ingekocht en uitgegeven in het kader van een Overdracht Middels inkoop en Uitgifte dan wel, voor zover het betreft Participaties die zijn vervallen als bedoeld in lid 3, slechts Participaties uitgegeven als de in lid 3 bedoelde rechtsopvolger daar om verzoekt. Het is beoogd dat te allen tijde 4.720 Participaties uitstaan. De Beheerder is bevoegd om vaste of periodieke data vast te stellen waarop een Overdracht middels Inkoop en Uitgifte kan plaatsvinden.
6. Voor de deelname aan het Fonds op de Emissiedatum dient, nadat een inschrijfformulier overeenkomstig het bepaalde in het Prospectus is ingediend, de Uitgifteprijs vermenigvuldigd met het aantal toegekende en uit te geven Participaties en vermeerderd met de Emissiekosten, uiterlijk op de door de Beheerder schriftelijk medegedeelde datum te zijn ontvangen op de bankrekening van de Stichting.
7. Een verzoek tot Overdracht middels Inkoop en Uitgifte dient schriftelijk te worden gericht aan de Beheerder. Een Overdracht middels Inkoop en Uitgifte is uitsluitend mogelijk voor zover Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk (kunnen) worden uitgegeven aan een derde die zich bij de Beheerder heeft gemeld als geïnteresseerde belegger in het Fonds (of aan een Participant die zich bij de Beheerder heeft gemeld als geïnteresseerde voor aanvullende of extra Participaties) en de Beheerder toestemming verleent voor de Overdracht middels Inkoop en Uitgifte als bedoeld in lid 8.
8. Uitsluitend de Beheerder is bevoegd te beslissen omtrent een verzoek tot Overdracht middels Inkoop en Uitgifte, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 5. Een verzoek tot Overdracht middels Inkoop en Uitgifte kan geheel of gedeeltelijk worden geweigerd en wordt in ieder geval geweigerd indien de Overdracht middels Inkoop en Uitgifte naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder (a) de fiscale status van het Fonds zou (kunnen) aantasten, (b) de ordelijke liquidatie van het Fonds (na ontbinding van het Fonds) zou (kunnen) verstoren of verhinderen, (c) de belangen van de (overige) Participanten nadelig (kan) beïnvloeden of (d) (anderszins) in strijd met de Fondsvoorwaarden zou (kunnen) komen.
9. Na ontvangst van een verzoek tot Overdracht middels Inkoop en Uitgifte bericht de Beheerder de verzoeker zo spoedig als redelijkerwijs mogelijk omtrent het besluit op het verzoek als bedoeld in lid 7 onder aangeven, indien van toepassing, de datum waarop de Overdracht middels Inkoop en Uitgifte zal plaatsvinden. Bij een gedeeltelijke weigering van het verzoek tot Overdracht middels Inkoop en Uitgifte kan de Participant dat verzoek geheel of gedeeltelijk intrekken.
10. De Participant die overeenkomstig het bepaalde in dit artikel in het kader van een Overdracht middels Inkoop en Uitgifte Participaties overdraagt aan het Fonds ontvangt binnen 14 (veertien) dagen na de dag van Overdracht middels Inkoop en Uitgifte van de Stichting de Inkoopprijs voor de desbetreffende Participaties. De partij als bedoeld in de laatste volzin van lid 7 waaraan de desbetreffende Participaties in het kader van de hier bedoelde Overdracht middels Inkoop en Uitgifte worden uitgegeven, ontvangt tijdig van de Beheerder schriftelijke instructies omtrent zijn identificatie en betaling van de Uitgifteprijs voor de in dit lid bedoelde Participaties; het desbetreffende bedrag (Uitgifteprijs vermenigvuldigd met het aantal uit te geven Participaties) dient ten minste twee werkdagen voorafgaand aan de medegedeelde datum van Overdracht middels Inkoop en Uitgifte te zijn bijgeschreven op de aangegeven bankrekening van de Stichting. Met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 8.8.2 van het Prospectus en deze Fondsvoorwaarden worden de Inkoopprijs en de Uitgifteprijs door de Beheerder vastgesteld. Behoudens opzet of nalatigheid van de Beheerder bij de vaststelling van de Inkoopprijs en de Uitgifteprijs worden (voormalige) Participanten niet gecompenseerd voor onjuiste berekening daarvan. De Participant als bedoeld in de eerste volzin van dit lid is aansprakelijk voor eventuele belastingen die in verband met de Overdracht middels Inkoop en Uitgifte ten laste van het Fondsvermogen mochten komen.
11. Participanten hebben geen recht van voorkeur met betrekking tot de in het kader van een Overdracht middels Inkoop en Uitgifte uit te geven Participaties.
12. Participaties worden niet uitgegeven indien de Uitgifteprijs daarvoor niet aan de Stichting is betaald. De verbintenis tot betaling van de Uitgifteprijs is een verbintenis jegens (en uitsluitend jegens) de Stichting.
13. Onverminderd het bepaalde in artikel 3:259 Burgerlijk Wetboek kunnen Participaties niet worden bezwaard met een pandrecht of ander beperkt recht. De tweede volzin van lid 2 van dit artikel is van overeenkomstige toepassing.

Wijze van verkrijging van Participaties

Artikel 6.

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 5 geschiedt de levering van Participaties bij onderhandse of notariële akte.
2. In het geval van een Overgang middels Vererving kan de erfgenaam de aan de Participaties verbonden rechten eerst jegens de Beheerder en de Stichting uitoefenen nadat die erfgenaam gedocumenteerd en, naar het oordeel van de Beheerder,

overtuigend heeft aangetoond aanspraak te maken op de Participaties.

3. Op de uitgifte van Participaties is het bepaalde in lid 1 van overeenkomstige toepassing.

Vermindering Fondsvermogen, inkoop en intrekking Participaties

Artikel 7.

In afwijking van het bepaalde in artikel 5 lid 5 kan de Vergadering, op voorstel van de Beheerder, besluiten tot vermindering van het Fondsvermogen door intrekking van Participaties. Intrekking van Participaties kan uitsluitend Participaties betreffen die zijn ingekocht.

Register van Participanten

Artikel 8.

1. De Beheerder houdt een Register waarin de namen en adressen - waaronder adressen voor elektronische post (e-mail) - van alle Participanten worden opgenomen, met vermelding van de datum waarop zij de Participaties hebben verkregen, het aantal van de door hen gehouden Participaties, uitkeringen die zij ten laste van het Fondsvermogen hebben ontvangen en hun bankrekeningnummer.
2. Het Register wordt regelmatig bijgehouden en ligt ten kantore van de Beheerder ter inzage van de Participanten.
3. De Beheerder verstrekt desgevraagd aan een Participant een uittreksel uit het Register met betrekking tot zijn rechten tot Participaties.
4. Het is de Beheerder toegestaan informatie uit het Register te verstrekken aan derden, waaronder de Autoriteit Financiële Markten, de Belastingdienst en De Nederlandsche Bank NV, indien dat bij of krachtens de Fondsvoorwaarden, de wet of krachtens rechterlijke uitspraak is geboden.
5. Iedere Participant is verplicht aan de Beheerder onverwijld schriftelijk opgave te doen van mutaties in hun gegevens die zijn opgenomen in het Register.
6. In geval een Participant heeft nagelaten zijn (juiste) gegevens of mutaties daarin op te geven voor opname in het Register, komt dat voor risico van de Participant en is de Beheerder onherroepelijk gemachtigd namens die Participant oproepingen en mededelingen in ontvangst te nemen.

Participaties behorende tot een gemeenschap

Artikel 9.

Indien Participaties tot een gemeenschap behoren, kunnen de gezamenlijke deelgenoten zich slechts door een schriftelijk door hen daartoe aangewezen persoon in de Vergadering en tegenover de Beheerder en de Stichting doen vertegenwoordigen. De bedoelde aangewezen persoon wordt opgenomen in het Register.

Oproepingen, mededelingen en rapportages

Artikel 10.

1. Oproepingen, mededelingen en rapportages geschieden per elektronische post (e-mail) of bij (al dan niet aangetekende) brief of deurwaardersexploit. Indien het betreft oproepingen, mededelingen of rapportages aan Participanten, geschieden deze aan de in het Register opgenomen (e-mail)adressen. Betreft het mededelingen door Participanten aan de Beheerder of de Stichting dan geschieden deze aan hun kantooradres.
2. Als datum van een oproeping, mededeling of rapportage geldt de datum als vermeld op de ontvangstbevestiging van de e-mail, de datum van het stempel van het bewijs van terpostbezorging van de aangetekende brief respectievelijk van verzending daarvan respectievelijk van de dag van betekening van het deurwaardersexploit.
3. Mededelingen die krachtens de wet of de Fondsvoorwaarden aan de Vergadering moeten worden gericht, kunnen geschieden door opneming in de oproepingsbrieven.

Beheerder, Stichting, Bewaarder

Artikel 11.

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 4 lid 2 wordt het Fonds voor rekening en risico van de Participanten beheerd door de Beheerder.
2. Het Fondsvermogen wordt goederenrechtelijk verkregen en ten titel van beheer gehouden door de Stichting; de Stichting houdt (op eigen naam) de juridische eigendom van alle zaken en is rechthebbende tot de vermogensrechten die tot de Fondsactiva behoren en de verplichtingen die tot de Fondspassiva behoren worden op naam van de Stichting inzake het Fonds aangegaan, dit alles - onverminderd het bepaalde in artikel 4 lid 2 - voor rekening en risico van de Participanten.
3. De Bewaarder treedt op als bewaarder van de activa van het Fonds (in de zin van artikel 4:62n Wet op het financieel toezicht).
4. De Bewaarder draagt zorg voor onder andere het volgende:
 - verifiëren dat de door de Participanten betaalde Uitgifteprijs is ontvangen op een bankrekening als bedoeld in artikel 13 lid 4 onder a;

- verifiëren dat alle gelden die behoren tot de Fondsactiva worden aangehouden op een bankrekening als bedoeld in artikel 13 lid 4 onder a;
- monitoren van de betalingen en ontvangsten van gelden die behoren tot de Fondsactiva en de aansluiting van die betalingen en ontvangsten op de boekhouding die voor het Fonds wordt gevoerd;
- verifiëren dat de ontvangsten als hiervoor bedoeld tijdig plaatsvinden;
- verifiëren dat uitkeringen aan de Participanten in overeenstemming zijn met de Fondsvoorwaarden;
- verifiëren dat de Fondsactiva op naam staan van de Stichting;
- verifiëren dat de waardering van het Fondsvermogen plaatsvindt conform het bepaalde in de Fondsvoorwaarden en de toepasselijke wettelijke bepalingen; en

meer in het algemeen:

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

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

5. In de overeenkomst inzake bewaring als bedoeld in het voorgaande lid is (mede ten behoeve van de Participanten) een beding opgenomen op grond waarvan de Bewaarder aansprakelijk is jegens het Fonds en de Participanten, indien de Bewaarder zijn verplichtingen uit hoofde van de AIFMD-richtlijn (2011/61/EU) met opzet of door nalatigheid niet naar behoren nakomt. Verder is een beding in de overeenkomst inzake bewaring opgenomen dat het Fonds de Bewaarder vrijwaart van schade die de Bewaarder lijdt in verband met zijn optreden als - of in zijn hoedanigheid van - Bewaarder voor het Fonds, voor zover die schade niet is veroorzaakt doordat de Bewaarder zijn verplichtingen uit hoofde van de AIFMD-richtlijn met opzet of door nalatigheid niet naar behoren nakomt.
6. Ieder van de Beheerder en de Stichting handelt in de uitoefening van hun respectievelijke functies in het belang van de Participanten.
7. De Beheerder behandelt de Participanten onder vergelijkbare omstandigheden op gelijke wijze.
8. Zowel de Beheerder als de Stichting is verplicht aan de Participanten, hun vertegenwoordigers en rechtsopvolgers inzage te geven in stukken met betrekking tot het Fonds waarover zij beschikken, voor zover zulks nodig is voor de administratieve afwikkeling van de zaken van Participanten.
9. Van een verzoek aan de Autoriteit Financiële Markten ingevolge artikel 1:104 lid 1 onder a Wet op het financieel toezicht tot intrekking van de aan de Beheerder verleende vergunning zal de Beheerder schriftelijk mededeling doen aan de Participanten.
10. Met het aanvaarden van de Fondsvoorwaarden kan de Beheerder niet geacht worden zich tot exclusiviteit jegens het Fonds te hebben verbonden. Het staat de Beheerder vrij om, onverminderd de beperkingen bij of krachtens Nederlandse of communautaire wet- of regelgeving, op te treden als beheerder voor andere beleggingsinstellingen.
11. Het is de Stichting niet toegestaan actief te zijn anders dan als entiteit die de juridische eigendom van de activa van het Fonds houdt in de zin van artikel 4:37j lid 1 Wet op het financieel toezicht.
12. De Stichting is jegens het Fonds en de Participanten volgens het Nederlands recht aansprakelijk voor door hen geleden schade voor zover die schade het gevolg is van de opzet of grove schuld van de Stichting.

Vertegenwoordiging

Artikel 12.

1. Behoudens een door de Participant verleende volmacht als bedoeld in artikel 17 lid 5 is de Beheerder noch de Stichting bevoegd om (een of meerdere van) de Participanten te vertegenwoordigen.
2. Onverminderd het bepaalde in artikel 13 is de Beheerder bevoegd om de Stichting te vertegenwoordigen bij het aangaan van verplichtingen ten laste van en verbintenissen met betrekking tot het Fondsvermogen alsmede te beschikken over het Fondsvermogen, waaronder mede begrepen is het (doen) verrichten van (girale) betalingen ten laste van het Fondsvermogen. De Beheerder treedt in die gevallen uitsluitend op namens de Stichting inzake het Fonds.

Beheer en beschikking, juridische eigendom Fondsvermogen

Artikel 13.

1. Onverminderd het bepaalde in dit artikel en met inachtneming van het bepaalde in artikel 12 wordt onder het beheer als bedoeld in artikel 11 lid 1 uitdrukkelijk mede verstaan het verrichten van beheers- en beschikkingshandelingen met betrekking

tot het Fondsvermogen.

2. De (uitvoering van de) volgende besluiten van de Beheerder respectievelijk de Stichting behoeven de goedkeuring van de Vergadering dan wel zijn onderworpen aan de volgende formaliteiten:

- a. de hiernavolgende besluiten van de Beheerder behoeven de goedkeuring van de Vergadering:
 - (i) tot verkoop en levering van de Objecten;
 - (ii) tot het bezwaren van goederen die behoren tot het Fondsvermogen, tenzij het betreft het vestigen van een recht van hypotheek op de Objecten in verband met de Hypothecaire Lening of het oversluiten van de Hypothecaire Lening als bedoeld in lid 3 onder a;
 - (iii) tot het aangaan van een of meerdere leningen ten laste van het Fondsvermogen (als inlener) indien en zodra (daardoor) het bedrag van die leningen € 25.000 of meer zou bedragen, tenzij het betreft de Hypothecaire Lening of het oversluiten van de Hypothecaire Lening als bedoeld in lid 3 onder a tot maximaal het bedrag van de over te sluiten Hypothecaire Lening;
 - (iv) tot het ter leen verstrekken van gelden indien en zodra (daardoor) het bedrag van de hier bedoelde ter leen verstrekte gelden € 25.000 of meer zou bedragen;
 - (v) tot het verlenen van doorlopende bevoegdheid de Beheerder te vertegenwoordigen;
 - (vi) tot wijziging van voorwaarden die zijn opgenomen in het Prospectus en die niet voortvloeien uit de Fondsvoorwaarden of de statuten van de Stichting;
 - (vii) tot het aangaan van een overeenkomst of verplichting in geval van een potentieel belangenconflict als bedoeld in hoofdstuk 8.14 van het Prospectus;
- b. de hiernavolgende besluiten van de Stichting behoeven de goedkeuring van de Vergadering:
 - (i) tot ontbinding van de Stichting, anders dan nadat het Fonds is ontbonden en het Fondsvermogen is vereffend;
 - (ii) juridische fusie of juridische splitsing van de Stichting;
 - (iii) tot wijziging van de statuten van de Stichting; en
 - (iv) het aanvragen van faillissement of surséance van betaling van de Stichting.

Het ontbreken van de goedkeuring zoals bedoeld onder a. of b. van dit lid tast de gebondenheid jegens enige derde niet aan.

3. Tot de taken van de Beheerder behoren onder meer voorts:
- a. het (voorbereiden en) sluiten van overeenkomsten ter zake de Hypothecaire Lening alsmede (het voorbereiden van) het wijzigen en/of het oversluiten van de Hypothecaire Lening, waaronder mede begrepen het vestigen van het recht van hypotheek op de Objecten in verband met (het wijzigen en/of oversluiten van) de Hypothecaire Lening;
 - b. het voorbereiden van overeenkomsten ter zake de beschikking over de Objecten (anders dan bedoeld onder a van dit lid 3) met inachtneming van lid 2;
 - c. het (voorbereiden en) sluiten van huurovereenkomsten;
 - d. het administreren en invorderen van huurpenningen ter zake van de huurovereenkomsten met inachtneming van lid 4 onder a;
 - e. het verrichten van het dagelijks beheer over het Fonds(vermogen), waaronder begrepen het verrichten van rechtshandelingen en het aangaan van verplichtingen met inachtneming van lid 2;
 - f. het instellen van en voeren van verweer in gerechtelijke procedures en het treffen van schikkingen met betrekking tot het Fondsvermogen;
 - g. het zorgdragen voor de financiële verslaglegging met betrekking tot het Fonds(vermogen) en publicatie daarvan als bepaald in de Fondsvoorwaarden en de bij of krachtens Nederlandse of communautaire toepasselijke wet- of regelgeving en het, met inachtneming van het bepaalde in artikel 22 leden 7 en 8, besluiten omtrent het doen van uitkeringen aan de Participanten;
 - h. het verzorgen van alle administratieve en secretariaatswerkzaamheden met betrekking tot het Fonds, waaronder het op zodanige wijze administreren van de toestand van het Fondsvermogen en van alles betreffende de werkzaamheden met betrekking tot het Fonds, alsook de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen die het Fondsvermogen vormen kunnen worden gekend;
 - i. het regelmatig verstrekken aan de Participanten, de Stichting en de Bewaarder van informatie over de gang van zaken bij het Fonds; en
 - j. het onderhouden van contacten met de Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank NV.

Ter voorkoming van enig misverstand: het bepaalde in dit artikellid betreft een verdeling van taken en houdt geen verband met de bevoegdheid tot vertegenwoordiging als bepaald in artikel 12 lid 2.

Binnen de grenzen die bij of krachtens Nederlandse of communautaire wet- of regelgeving daaraan zijn gesteld is het de Beheerder toegestaan een of meerdere van zijn taken uit te besteden aan een derde. Met uitzondering van de kosten voor de taxaties van de Objecten als beschreven in hoofdstuk 10.2.6 van het Prospectus die ten laste van het Fonds komen, komen de kosten voor uitbestede werkzaamheden voor rekening van de Beheerder.

4. Tot de taken van de Stichting behoren onder meer:
 - a. het op eigen naam openen en aanhouden van een of meerdere geldrekeningen ten behoeve van het Fonds(vermogen) waarop alle ten gunste van het Fondsvermogen (te) ontvangen bedragen worden gestort en aangehouden en, onverminderd het bepaalde in artikel 12 lid 2, deze gelden overmaken en uitkeren op aanwijzing van de Beheerder;
 - b. het op eigen naam goederenrechtelijk verkrijgen en ten titel van beheer houden van het Fondsvermogen, en voorts zal de Stichting;
 - c. aan de Beheerder alle informatie en documentatie verstrekken die deze nodig heeft voor de uitoefening van zijn functie; en
 - d. behoudens het geval waarin zulks in strijd komt met het bepaalde bij of krachtens de Wet op het financieel toezicht of de Fondsvoorwaarden, op aanwijzing van de Beheerder (meewerken aan het) beschikken over het Fondsvermogen en (meewerken aan het) verrichten van (rechts)handelingen met betrekking tot het Fonds en het Fondsvermogen.
5. Voor aangelegenheden betreffende het Fonds(vermogen) die in de Fondsvoorwaarden niet aan de Beheerder of de Stichting zijn opgedragen, overleggen de Beheerder en de Stichting.
6. De Stichting mag slechts met medewerking van de Beheerder over het Fondsvermogen beschikken.
7. Rechtshandelingen met betrekking tot het Fondsvermogen worden door de Beheerder uitsluitend verricht 'namens de Stichting inzake het Fonds'.

Vergaderingen

Artikel 14.

1. De jaarlijkse Vergadering wordt binnen zes (6) maanden na afloop van het boekjaar gehouden.
2. De agenda voor de jaarlijkse Vergadering bevat in ieder geval de volgende onderwerpen:
 - a. de behandeling van het schriftelijke jaarverslag van de Beheerder omtrent de zaken van het Fonds en het gevoerde beheer;
 - b. de vaststelling van de jaarrekening van het Fonds; en
 - c. verlening van decharge aan de Beheerder voor het beheer over het afgelopen boekjaar.In de jaarlijkse Vergadering wordt voorts behandeld hetgeen met inachtneming van artikel 15 leden 2 en 3 verder op de agenda is geplaatst.
3. Een Vergadering wordt bijeengeroepen zo dikwijls de Beheerder het wenselijk acht. Bovendien zal een Vergadering worden bijeengeroepen, zodra (a) een of meer Participanten die, al dan niet gezamenlijk, ten minste één tiende (1/10e) van alle uitstaande Participaties houden of (b) de Stichting of de Bewaarder, dit onder mededeling van de te behandelen onderwerpen, aan de Beheerder verzoekt, (c) sprake is van een potentieel belangenconflict als bedoeld in hoofdstuk 8.14 van het Prospectus en (d) in de gevallen als bedoeld in artikel 19 leden 7 en 8.

Plaats van de Vergadering en oproeping

Artikel 15.

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

Leiding van de Vergadering en notulen

Artikel 16.

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

Stemrecht, toegang tot Vergadering

Artikel 17.

1. In de Vergadering geeft elke Participatie recht op het uitbrengen van één stem. Blanco stemmen en ongeldige stemmen worden als niet uitgebracht aangemerkt.
2. Besluiten worden genomen bij volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen, tenzij uitdrukkelijk een grotere meerderheid wordt voorgeschreven. Besluiten van de Vergadering zijn bindend voor alle Participanten, de Beheerder en de Stichting.
3. De voorzitter bepaalt de wijze van stemming, met dien verstande dat, indien een van de stemgerechtigde aanwezigen dit verlangt, stemming over het aanwijzen van de voorzitter als bedoeld in artikel 16 lid 1 en stemming over de benoeming, schorsing en ontslag van de Beheerder of de Stichting bij gesloten ongetekende briefjes geschiedt.
4. Bij staking van stemmen is het voorstel verworpen.
5. Participanten kunnen zich ter Vergadering door een schriftelijk gevolmachtigde doen vertegenwoordigen.
6. Onverminderd het bepaalde in artikel 16 lid 4 wordt toegang tot de Vergadering verleend op vertoon van een geldig identiteitsbewijs, nadat registratie van de (vertegenwoordigde) Participant is vastgesteld aan de hand van het Register.
7. De Stichting en de Bewaarder zijn bevoegd de Vergadering bij te wonen en daarin het woord te voeren. Indien de Beheerder de Vergadering niet voorziet, is de Beheerder bevoegd de Vergadering bij te wonen en daarin het woord te voeren. De Beheerder, de Stichting en de Bewaarder hebben geen stemrecht in de Vergadering.

Besluitvorming buiten Vergadering

Artikel 18.

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

Schorsing, ontslag en vervanging Beheerder, (bestuur van de) Stichting

Artikel 19.

1. De Vergadering kan de Beheerder respectievelijk de Stichting of het bestuur van de Stichting te allen tijde schorsen en ontslaan.
2. De Vergadering kan een besluit tot schorsing of ontslag van de Beheerder respectievelijk de Stichting of het bestuur van de Stichting slechts nemen met een meerderheid van ten minste twee derde (2/3e) van de uitgebrachte stemmen, waarbij die meerderheid meer dan de helft (1/2e) van het aantal uitstaande Participaties vertegenwoordigt. In geval van een besluit tot schorsing of ontslag, besluit die Vergadering omtrent een (tijdelijke) vervanger.
3. Indien de Vergadering de Beheerder respectievelijk de Stichting of het bestuur van de Stichting heeft geschorst, dient de Vergadering binnen drie (3) maanden na ingang van de schorsing te besluiten hetzij tot ontslag hetzij tot opheffing of

handhaving van de schorsing; bij gebreke daarvan vervalt de schorsing.

4. Een besluit tot handhaving van de schorsing kan slechts eenmaal worden genomen en de schorsing kan daarbij ten hoogste worden gehandhaafd voor drie (3) maanden, ingaande op de dag waarop de Vergadering het besluit tot handhaving heeft genomen. Indien de Vergadering niet binnen de voor de handhaving bepaalde termijn tot ontslag of tot handhaving van de schorsing heeft besloten, vervalt de schorsing. De geschorste Beheerder respectievelijk de geschorste Stichting of het bestuur van de Stichting wordt in de gelegenheid gesteld zich in de Vergadering te verantwoorden en zich daarbij door een raadsman te doen bijstaan.
5. Gedurende de schorsing van de Beheerder respectievelijk de Stichting of het bestuur van de Stichting blijven de bepalingen van de Fondsvoorwaarden jegens de Beheerder respectievelijk de Stichting buiten toepassing.
6. In afwijking van het bepaalde in lid 5 is de Beheerder respectievelijk de Stichting of het bestuur van de Stichting gedurende een schorsing verplicht:
 - a. zich te onthouden van handelingen die kunnen leiden tot schade voor het Fonds;
 - b. op verzoek van de (vervangende) Beheerder respectievelijk (vervangende) Stichting of bestuur van de Stichting (rechts) handelingen te verrichten die noodzakelijk zijn ter voorkoming van schade voor het Fonds; en
 - c. de (vervangende) Beheerder respectievelijk (vervangende) Stichting of bestuur van de Stichting inzage te verlenen in de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers met betrekking tot het Fonds(vermogen) - die de geschorste Beheerder respectievelijk de Stichting of bestuur van de Stichting onder zich houdt - en/of daarvan kopieën te verstrekken.
7. Indien de Beheerder respectievelijk de Stichting of het bestuur van de Stichting verzoekt te worden ontslagen wordt een Vergadering bijeengeroepen die binnen een termijn van vier (4) weken wordt gehouden, in welke Vergadering wordt besloten omtrent een vervanger.
8. In geval van:
 - a. ontbinding van de Beheerder respectievelijk de Stichting;
 - b. aanvraag van surséance van betaling of faillissement door de Beheerder respectievelijk de Stichting;
 - c. faillietverklaring van de Beheerder respectievelijk de Stichting;
 - d. de Beheerder respectievelijk de Stichting een regeling met al haar crediteuren treft; of
 - e. de Beheerder respectievelijk de Stichting het recht verliest om naar Nederlands recht geheel zelfstandig beschikkingshandelingen te verrichten,is de Beheerder respectievelijk de Stichting van rechtswege ontslagen en wordt door de Stichting respectievelijk de Beheerder een Vergadering bijeengeroepen die binnen een termijn van vier (4) weken wordt gehouden waarin wordt besloten omtrent een vervanger.
9. Ontslag van de Beheerder of de Stichting heeft tot gevolg dat de bepalingen van de Fondsvoorwaarden jegens de Beheerder respectievelijk de Stichting worden beëindigd per de datum waarop het ontslag ingaat. Het bepaalde in lid 6 is van overeenkomstige toepassing.
10. In geval van ontslag van de Stichting is de Stichting, onverminderd het bepaalde in lid 9 juncto lid 6, onvoorwaardelijk gehouden het Fondsvermogen onverwijld over te dragen aan de daartoe door de (vervangende) Beheerder aangewezen partij.
11. Onverminderd het bepaalde in lid 9 juncto lid 6 is de ontslagen Beheerder of Stichting gehouden om de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers met betrekking tot het Fonds(vermogen) die deze onder zich houdt af te geven aan diens vervanger en overigens, op verzoek van bedoelde vervanger, alle medewerking te verlenen die noodzakelijk is voor een deugdelijke overdracht van de functie van de Beheerder respectievelijk de Stichting.
12. Indien de Beheerder is ontslagen respectievelijk de Stichting of het bestuur van de Stichting is ontslagen en de Vergadering niet heeft besloten omtrent een vervanger, wijst de Stichting respectievelijk de Beheerder een tijdelijke vervanger aan die als zodanig zal functioneren totdat de Vergadering een vervanger heeft benoemd.

Boekjaar, jaarrekening, halfjaarcijfers, kwartaalcijfers

Artikel 20.

1. Het boekjaar van het Fonds is gelijk aan het kalenderjaar.
2. Jaarlijks binnen zes (6) maanden na afloop van elk boekjaar maakt de Beheerder een jaarrekening van het Fonds op. De jaarrekening gaat vergezeld van het jaarverslag, tenzij artikel 2:391 Burgerlijk Wetboek niet voor het Fonds geldt, en van de in artikel 2:392 lid 1 Burgerlijk Wetboek bedoelde overige gegevens (waaronder de verklaring van de Accountant) voor zover het in dat lid bepaalde op het Fonds van toepassing is.
3. Binnen negen (9) weken na afloop van de eerste helft van elk boekjaar worden de halfjaarcijfers opgemaakt.
4. Op het opmaken van de jaarrekening, het jaarverslag en de halfjaarcijfers is het bepaalde in titel 9 van Boek 2 Burgerlijk Wetboek van overeenkomstige toepassing.

5. De Beheerder zorgt dat de opgemaakte jaarrekening, het jaarverslag en de in lid 2 bedoelde overige gegevens vanaf de dag van de oproeping tot de jaarlijkse Vergadering waarin deze worden behandeld zijn gepubliceerd op de website van de Beheerder.
6. De jaarrekening van het Fonds wordt vastgesteld door de Vergadering.
7. Indien de jaarrekening gewijzigd wordt vastgesteld, wordt de gewijzigde jaarrekening gepubliceerd op de website van de Beheerder.
8. Binnen de termijn van negen (9) weken als bedoeld in lid 3 publiceert de Beheerder de halfjaarcijfers op zijn website.
9. Binnen vier (4) weken na afloop van elk kalenderkwartaal stelt de Beheerder financiële overzichten betreffende het Fonds(vermogen), alsmede een verslag omtrent de gang van zaken bij het Fonds op en zendt deze ter kennisname aan de Participanten.

Accountant

Artikel 21.

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

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

Artikel 22.

1. De Beheerder heeft uit hoofde van zijn werkzaamheden voor het Fonds recht op een vergoeding bestaande uit de volgende componenten:
 - a. € 2.000 (prijsspeil 2025) per jaar voor het algemene beheer van het Fonds, welk bedrag jaarlijks zal worden geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer (CPI), voor het eerst op 1 januari 2026;
 - b. 2,5% (exclusief BTW) van de Bruto-huurontvangsten voor het administratief en commercieel beheer;
 - c. 20% van de Overwinst, of zoveel minder als bepaald in lid 3; en
 - d. 1,0% (exclusief BTW) van de gerealiseerde verkoopprijs van de Objecten als verkoopprovisie voor het initiëren en begeleiden van de verkoop van de Objecten.
2. De vergoedingen als bedoeld onder a en b in lid 1 zijn telkens per kalenderkwartaal bij vooruitbetaling opeisbaar, voor het eerst op de dag waarop de Fondsvoorwaarden van kracht worden en wel te berekenen over het aantal dagen dat op die dag in het lopende kalenderkwartaal resteert (op basis van een jaar van 360 dagen). Het eventueel in enig kalenderkwartaal te veel aan de Beheerder betaalde vergoedingen als hier bedoeld wordt verrekend met de verschuldigde vergoedingen over het eerst daaropvolgende kalenderkwartaal. Op de dag van beëindiging van het Fonds wordt (eveneens op basis van een jaar van 360 dagen, overeenkomstig de wijze als bepaald in de eerste volzin van dit lid) het te veel aan betaalde vergoedingen als bedoeld in lid 1 onder a en b door de Beheerder gerestitueerd.
3. De vergoedingen als bedoeld onder c en d in lid 1 zijn opeisbaar zodra de Objecten (volledig) zijn verkocht en geleverd en de rekening en verantwoording als bedoeld in artikel 25 lid 4 is afgelegd. Indien het Rendement minder bedraagt dan het Geprognosticeerde Rendement wordt voor het berekenen van de Overwinst waartoe de Beheerder gerechtigd is, de Overwinst verminderd met de contante waarde, uitgedrukt in euro, van het bedrag dat zich laat berekenen door van de contante waarde van het Geprognosticeerde Rendement de contante waarde van het Rendement (beide uitgedrukt in euro) in mindering te brengen.
4. In verband met de werkzaamheden van de Stichting voor het Fonds heeft iedere bestuurder daarvan recht op een vaste vergoeding van € 1.000 per 12 maanden (tenzij er één bestuurder is benoemd in welk geval de vergoeding € 2.000 per twaalf maanden bedraagt). Deze vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer (CPI), voor het eerst op 1 januari 2025. De vergoeding wordt uitgekeerd per 30 december van elk jaar of op de datum waarop het Fonds eindigt. Deze vergoeding is (voor zover van toepassing) exclusief omzetbelasting.
5. De Beheerder is met de Bewaarder een vergoeding voor de werkzaamheden van de Bewaarder overeengekomen van € 10.000 per jaar (exclusief BTW), ieder jaar bij vooruitbetaling verschuldigd. Deze vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van het consumentenprijsindexcijfer (CPI). Indien blijkt dat de Bewaarder meer tijd moet besteden aan de bewaarneming dan is geschat en de Bewaarder daarvoor een extra vergoeding in rekening wil brengen, dient de Bewaarder daarover met de Beheerder vroegtijdig te overleggen. De hier bedoelde vergoeding wordt, voor zover van toepassing, vermeerderd met omzetbelasting (BTW) en komt ten laste van het Fondsvermogen.
6. Onverminderd het bepaalde in het slot van artikel 13 lid 3 omtrent de kosten van uitbesteding door de Beheerder, komen alle overige kosten verband houdende met het beheer en de bewaring van het Fondsvermogen (waaronder kosten van de Accountant of andere accountants, adviseurs, advocaten, banken, dienstverleners in het kader van de exploitatie en de

vervreemding van de Objecten en taxateurs) voor rekening van het Fonds. Alle (kosten)vergoedingen worden door het Fonds aan de Beheerder, de Stichting en de Bewaarder voldaan zonder dat daarbij enig beroep op korting en/of verrekening kan worden gedaan. Van de door de Stichting en de Bewaarder gemaakte kosten zenden zij aan de Beheerder een schriftelijk overzicht.

7. Het Resultaat dat met het Fondsvermogen wordt behaald komt, met inachtneming van het bepaalde in de leden 1, 4, 5 en 6, ten goede aan dan wel ten laste van de Participanten naar evenredigheid van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties. Het positieve Resultaat dat met het Fondsvermogen in enig boekjaar wordt behaald, - voor zover van toepassing - verminderd met aflossingen op de Hypothecaire Lening en vermeerderd met onttrekkingen dan wel verminderd met toevoegingen aan de liquiditeitsreserve van het Fonds, wordt uitgekeerd aan de Participanten. Het streven is deze uitkering per kwartaal te doen, telkens binnen vier weken na afloop van elk kalenderkwartaal.
8. De Beheerder is bevoegd te besluiten het positieve Resultaat over enig boekjaar geheel of gedeeltelijk niet uit te keren aan de Participanten en toe te voegen aan de liquiditeitsreserve van het Fonds, indien naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder een uitkering kan leiden tot een zodanige solvabiliteit of liquiditeit dat het voortbestaan van het Fonds in gevaar kan komen.
9. De Beheerder doet de Participanten mededeling over de betaalbaarstelling van uitkeringen, de samenstelling daarvan en de wijze van betaalbaarstelling. Betaalbaar gestelde uitkeringen verjaren door verloop van vijf (5) jaar.
10. Het bepaalde in dit artikel laat onverlet de gerechtigdheid van Holland Immo Group BV (de initiatiefnemer van het Fonds) en de Beheerder tot de vergoedingen die zijn vermeld in het Prospectus.

Aanvaarding Fondsvoorwaarden

Artikel 23.

Elke deelname aan het Fonds en verkrijging - ongeacht de titel daarvan - van een Participatie vindt plaats onder de opschortende voorwaarde van de onvoorwaardelijke aanvaarding van de Fondsvoorwaarden.

Wijziging Fondsvoorwaarden

Artikel 24.

1. Op voorstel van de Beheerder kan de Vergadering besluiten tot wijziging van de Fondsvoorwaarden. In afwijking hiervan kunnen wijzigingen van de Fondsvoorwaarden die noodzakelijk zijn om te voldoen aan het bepaalde bij of krachtens Nederlandse of communautaire wet- of regelgeving, in het bijzonder in verband met een Wetswijziging of het behoud van de fiscale transparantie van het Fonds, zonder besluit van de Vergadering tot stand komen, indien dat noodzakelijk is om tijdig te voldoen aan de (gewijzigde) Nederlandse of communautaire wet- of regelgeving of interpretatie daarvan. In een dergelijk geval is de Beheerder gehouden om bedoelde wijziging(en) in de Fondsvoorwaarden binnen één (1) maand na het besluit daartoe ter goedkeuring voor te leggen aan de Vergadering.
2. Elk voorstel tot wijziging van de Fondsvoorwaarden tezamen met een toelichting daarop wordt meegezonden met de oproepingsbrief als bedoeld in artikel 15, gepubliceerd op de website van de Beheerder en toegezonden aan de Autoriteit Financiële Markten. De Beheerder deelt elke aangenomen wijziging tezamen met een toelichting mee aan de Participanten, publiceert deze op zijn website en zendt deze aan de Autoriteit Financiële Markten.
3. Indien door een wijziging van de Fondsvoorwaarden rechten of zekerheden van de Participanten worden verminderd of lasten aan hen worden opgelegd, wordt die wijziging tegenover de Participanten niet ingeroepen voordat één (1) maand is verstreken na de bekendmaking van het voorstel tot wijziging van de Fondsvoorwaarden als bepaald in lid 2. Binnen bedoelde periode van één (1) maand kunnen de Participanten onder de gebruikelijke voorwaarden uit het Fonds treden.
4. Indien door een wijziging van de Fondsvoorwaarden het beleggingsbeleid wordt gewijzigd, wordt die wijziging eerst van kracht na het verstrijken van één (1) maand na de bekendmaking van het voorstel daartoe als bepaald in lid 2. Binnen bedoelde periode van één (1) maand kunnen de Participanten onder de gebruikelijke voorwaarden uit het Fonds treden.
5. Elke wijziging in de Fondsvoorwaarden die ingevolge dit artikel 24 tot stand komt is bindend voor iedere Participant, de Beheerder en de Stichting.

Beëindiging Fonds, vereffening Fondsvermogen

Artikel 25.

1. De Vergadering kan besluiten tot beëindiging van het Fonds. Een besluit als bedoeld in artikel 13 lid 2 sub a onder (i), wat tot gevolg heeft dat geen (enkel onderdeel) van de Objecten nog langer onderdeel vormt van het Fondsvermogen, heeft, zodra dat gevolg is ingetreden, de beëindiging van het Fonds tot gevolg.
2. Indien het Fonds wordt beëindigd ingevolge lid 1 zal de Beheerder optreden als vereffenaar van het Fondsvermogen, tenzij de Vergadering een of meer andere vereffenaars benoemt.
3. Tijdens de vereffening blijven de Fondsvoorwaarden voor zover mogelijk van kracht.
4. Uit hetgeen na voldoening van alle verplichtingen die ten laste van het Fondsvermogen komen is overgebleven, wordt met

inachtneming van het bepaalde in artikel 22 lid 7 uitgekeerd. De vereffenaar legt in het kader van de vereffening rekening en verantwoording af aan de Participanten.

5. Nadat het Fonds is beëindigd blijven de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers met betrekking tot het Fonds gedurende zeven jaar berusten onder degene die daartoe door de vereffenaar(s) is aangewezen.

Toepasselijk recht en geschillen

Artikel 26.

1. De Fondsvoorwaarden worden beheerst door Nederlands recht.
2. Alle geschillen die mochten ontstaan naar aanleiding van de Fondsvoorwaarden dan wel nadere overeenkomsten die daarvan het gevolg mochten zijn, worden beslecht door het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening te Den Haag of, indien het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening niet bevoegd is, overeenkomstig het Reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut.
3. Indien een geschil wordt beslecht overeenkomstig het Reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut zal:
 - a. het scheidsgerecht bestaan uit drie (3) arbiters tenzij alle partijen na het ontstaan van het geschil besluiten dat het scheidsgerecht zal bestaan uit één (1) arbiter; en
 - b. het scheidsgerecht beslissen naar de regelen des rechts.
4. Het voorgaande laat onverlet de bevoegdheid van de gewone rechterlijke macht ten aanzien van een kort geding en het leggen van conservatoir beslag.

Overgangsbepaling

Artikel 27.

1. Voor deze overgangsbepaling gelden de volgende (aanvullende) definities:
 - 'Reguliere Belegger': de Participant die beoogt gedurende de gehele looptijd van het Fonds deel te nemen aan het Fonds (onverminderd het bepaalde inzake Overdracht middels Inkoop en Uitgifte in deze Fondsvoorwaarden); en
 - 'Tijdelijke Belegger': de belegger die beoogt tijdelijk als Participant aan het Fonds deel te nemen totdat (a) de Participaties van de Tijdelijke Belegger zijn ingekocht door het Fonds tegen gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van hetzelfde aantal Participaties aan een Reguliere Belegger of (b) de Tijdelijke Belegger te kennen geeft zijn Participaties niet langer te willen laten inkopen door het Fonds (en daarmee een Reguliere Belegger is).
2. In afwijking van het bepaalde in artikel 5 lid 10 vindt de inkoop van Participaties van een Tijdelijke Belegger tegen gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van Participaties aan een Reguliere Belegger plaats tegen een Inkoopprijs respectievelijk Uitgifteprijs van € 5.000 (vijfduizend euro).
3. Dit artikel vervalt onmiddellijk zodra het Fonds geen Tijdelijke Beleggers meer heeft.

Slotbepaling, eerste boekjaar

Artikel 28.

1. Het eerste boekjaar eindigt op 31 december 2025.
2. Dit artikel vervalt onmiddellijk na verloop van het eerste boekjaar.

Bijlage II - Statuten Stichting IMMO Zorgwoningfonds 9

Artikel 1

Naam en zetel

- 1.1 De Stichting draagt de naam: Stichting IMMO Zorgwoningfonds 9.
- 1.2 Zij is gevestigd te Eindhoven.

Artikel 2

Doel

De Stichting heeft ten doel: het al dan niet tezamen met anderen houden van de juridische eigendom van de activa van het beleggingsfonds IMMO Zorgwoningfonds 9 (hierna te noemen: het "Fonds"), al dan niet tezamen met het bewaren en administreren van de activa van het Fonds.

Artikel 3

Vermogen

Het vermogen van de Stichting wordt gevormd door gewone baten.

Artikel 4

Bestuur

- 4.1 Het bestuur van de Stichting bestaat uit ten minste twee (2) natuurlijke personen. Het aantal bestuurders wordt door het bestuur vastgesteld.
- 4.2 Bestuurders worden benoemd en ontslagen door Holland Immo Group Beheer B.V., statutair gevestigd te Eindhoven, kantoorhoudende te Flight Forum 154, 5657 DD Eindhoven, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 17146931. In ontstane vacatures wordt zo spoedig mogelijk voorzien, doch in ieder geval binnen één (1) maand.
- 4.3 Het bestuur wijst uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester aan. Een bestuurder kan meer dan één (1) functie bekleden.
- 4.4 De benoeming van een bestuurder geschiedt voor onbepaalde tijd, tenzij in het desbetreffende benoemingsbesluit een bepaalde tijd is vastgesteld.
- 4.5 Bij ontstentenis of belet van een bestuurder zijn de overige bestuurders met het bestuur belast.
Indien één (1) of meer bestuurders ontbreken, vormen de overgebleven bestuurders of de overgebleven bestuurder een bevoegd bestuur. In het geval van belet of ontstentenis van alle bestuurders of de enige bestuurder benoemt Holland Immo Group Beheer B.V. zo spoedig mogelijk een nieuwe bestuurder of wijst een persoon aan die tijdelijk met het bestuur belast is totdat een nieuwe bestuurder is benoemd.
- 4.6 Een bestuurder defungeert:
 - a. door zijn overlijden;
 - b. door zijn aftreden;
 - c. door het verlies van het vrije beheer over zijn vermogen;
 - d. door zijn ontslag door de rechtbank;
 - e. door zijn ontslag door Holland Immo Group Beheer B.V.

Artikel 5

Taken. Bevoegdheden en bezoldiging

- 5.1 Het bestuur is belast met het besturen van de Stichting. Bij de vervulling van hun taak richten de bestuurders zich naar het belang van de Stichting en de met haar verbonden onderneming of organisatie. Het bestuur kan als zodanig één (1) of meer van zijn bevoegdheden, mits duidelijk omschreven, aan anderen verlenen. Degene die aldus bevoegdheden uitoefent, handelt in naam van en onder verantwoordelijkheid van het bestuur.
- 5.2 Het bestuur is bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding of bezwaring van registergoederen. Het is voorts bevoegd tot het aangaan van overeenkomsten waarbij de Stichting zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidstelling voor een schuld van een ander verbindt.
- 5.3 Een bestuurder ontvangt een vaste vergoeding voor de uitoefening van de bestuursfunctie van één duizend euro (EUR 1.000) per twaalf (12) maanden. De vergoeding zal worden uitgekeerd per dertig (30) december van een bepaald jaar of per einde van de benoemingsperiode, indien deze eindigt vóór dertig (30) december van een bepaald jaar. Daarnaast worden kosten in de uitoefening van de bestuursfunctie aan een bestuurder vergoed, zulks tot een maximum van één duizend euro (EUR 1.000) per bestuurder per twaalf (12) maanden.

Artikel 6

Besluitvorming

- 6.1 Bestuursvergaderingen worden gehouden zo dikwijls de voorzitter of ten minste twee (2) van de overige bestuurders zulks

wensen, doch ten minste éénmaal per kalenderjaar.

- 6.2 De bijeenroeping van een bestuursvergadering geschiedt door de voorzitter of een andere bestuurder en wel schriftelijk onder opgaaf van de te behandelen onderwerpen, op een termijn van ten minste zeven (7) werkdagen, de dag van de oproeping en die van de vergadering niet meegerekend. Indien de bijeenroeping niet schriftelijk is geschied of onderwerpen aan de orde komen die niet bij de oproeping werden vermeld, danwel de bijeenroeping is geschied op een termijn korter dan zeven (7) werkdagen, is besluitvorming niettemin mogelijk, mits ter vergadering alle in functie zijnde bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn.
- 6.3 Bestuursvergaderingen worden gehouden ter plaatse te bepalen door degene die de vergadering bijeenroept.
- 6.4 Toegang tot de vergaderingen hebben de bestuurders, alsmede zij die door de ter vergadering aanwezige bestuurders worden toegelaten. Een bestuurder kan zich door een schriftelijk door hem daartoe gevolmachtigd medebestuurder ter vergadering doen vertegenwoordigen.
- 6.5 Iedere bestuurder heeft één (1) stem.
Voor zover deze statuten geen grotere meerderheid voorschrijven worden alle bestuursbesluiten genomen met volstrekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen worden beschouwd als niet te zijn uitgebracht.
Staken de stemmen bij benoeming van personen dan beslist het lot; staken de stemmen bij een andere stemming, dan is het voorstel verworpen.
- 6.6 Alle stemmingen geschieden mondeling, tenzij een bestuurder schriftelijke stemming verlangt.
- 6.7 De vergaderingen worden geleid door de voorzitter. Bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
- 6.8 Van het verhandelde in de vergadering worden door de secretaris of door een door deze onder zijn verantwoordelijkheid en met instemming van het bestuur aangewezen persoon notulen opgemaakt. De notulen worden vastgesteld door het bestuur en ten blijke daarvan door de voorzitter en secretaris van de desbetreffende vergadering ondertekend. De vastgestelde notulen zijn ter inzage voor alle bestuurders. Afschriften worden aan hen kosteloos verstrekt.
- 6.9 Het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten nemen, mits alle bestuurders zich schriftelijk omtrent het desbetreffende voorstel hebben uitgesproken. Van een besluit buiten vergadering wordt onder bijvoeging van de ingekomen antwoorden door de secretaris een relaas opgemaakt, dat na medeondertekening door de voorzitter bij de notulen wordt gevoegd.
- 6.10 In alle geschillen omtrent stemmingen niet bij de statuten voorzien, beslist de voorzitter.
- 6.11 Een bestuurder neemt niet deel aan de beraadslaging en besluitvorming indien hij daarbij een direct of indirect persoonlijk belang heeft dat tegenstrijdig is met het belang van de Stichting als bedoeld in artikel 5.1. Wanneer hierdoor geen bestuursbesluit kan worden genomen, wordt het besluit genomen door het bestuur onder schriftelijke vastlegging van de overwegingen die aan het besluit ten grondslag liggen.

Artikel 7

Vertegenwoordiging

- 7.1 De Stichting wordt vertegenwoordigd door het bestuur. Voorts kan de Stichting worden vertegenwoordigd door twee (2) tezamen handelende bestuurders.
- 7.2 Daarnaast kan, onder verwijzing naar artikel 2:292 lid 4 van het Burgerlijk Wetboek, de Stichting vertegenwoordigd worden door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Holland Immo Group Beheer B.V., statutair gevestigd te Eindhoven, feitelijk te Flight Forum 154, 5657 DD Eindhoven, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 17146931, om:
- (1) IMMO Zorgwoningfonds 9 aan te gaan, een transparant fonds voor gemene rekening waarbij de Stichting als partij optreedt op wiens naam alle activa en passiva van bedoeld fonds staan (het "Fonds"); en
 - (2) om namens de Stichting, in voormelde hoedanigheid, registergoederen te verkrijgen en te vervreemden, een of meer bankrekeningen te openen, hypothecaire leningen aan te gaan en hypothecaire zekerheid op de vaste activa van bedoeld fonds en pandrechten en andere zekerheden te vestigen en te aanvaarden, transactiedocumentatie te ondertekenen, waaronder mede begrepen notariële akten, notary letter(s) en voorts om alle overige relevante documenten en overeenkomsten in het kader van vorenbedoelde rechtshandelingen aan te gaan en te ondertekenen, en alle rechtshandelingen te verrichten die noodzakelijk of wenselijk zijn in verband met het voorgaande, in de ruimste zin van het woord.
- Holland Immo Group Beheer B.V. heeft de macht van substitutie en is voorts bevoegd de Stichting op grond van het vorenstaande te vertegenwoordigen indien deze (mede) optreedt namens zichzelf en/of een of meer anderen die betrokken zijn bij de hiervoor bedoelde rechtshandelingen.
- 7.3 Het bestuur kan besluiten tot het verlenen van volmacht aan één (1) of meer bestuurders alsook aan derden, om de Stichting binnen de grenzen van die volmacht te vertegenwoordigen. Het bestuur kan voorts besluiten aan gevolmachtigden een titel te verlenen.

- 7.4 Het bestuur zal van het toekennen van doorlopende vertegenwoordigingsbevoegdheid opgave doen bij het handelsregister van de Kamer van Koophandel.
- 7.5 Indien een bestuurder of de vertegenwoordigingsbevoegde op grond van artikel 7.2 een tegenstrijdig belang heeft met de Stichting kan deze de Stichting niettemin vertegenwoordigen. Artikel 6.11 is van toepassing voor het aan de vertegenwoordigingshandeling ten grondslag liggende besluit ingeval van een tegenstrijdig belang.

Artikel 8

Reglementen

- 8.1 Het bestuur is bevoegd één (1) of meer reglementen vast te stellen, waarin die onderwerpen worden geregeld, waarvan nadere regeling wenselijk wordt geacht.
- 8.2 Een reglement mag niet met de wet of deze statuten in strijd zijn.
- 8.3 Het bestuur is te allen tijde bevoegd een reglement te wijzigen of op te heffen.
- 8.4 Ten aanzien van een besluit tot het vaststellen, wijzigen of opheffen van een reglement vindt het bepaalde in artikel 10, leden 1 en 2, overeenkomstige toepassing.

Artikel 9

Boekjaar en jaarstukken

- 9.1 Het boekjaar van de Stichting valt samen met het kalenderjaar.
- 9.2 Het bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de Stichting en van alles betreffende de werkzaamheden van de Stichting, naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen van de Stichting kunnen worden gekend.
- 9.3 Het bestuur is verplicht jaarlijks binnen zes (6) maanden na afloop van het boekjaar de balans en de staat van baten en lasten met bijbehorende toelichting van de Stichting te maken en op papier te stellen.
- 9.4 Indien en voor zover wettelijk vereist zal het bestuur, alvorens tot vaststelling van de in lid 3 bedoelde stukken over te gaan, deze doen onderzoeken door een door het bestuur aan te wijzen deskundige. Deze brengt alsdan omtrent zijn onderzoek verslag uit.
- 9.5 De balans en de staat van baten en lasten, met bijbehorende toelichting, wordt ten blijke van de vaststelling door alle bestuurders ondertekend; ontbreekt de ondertekening van een of meer van hen, dan wordt daarvan onder opgave van redenen melding gemaakt.
- 9.6 Het bestuur is verplicht de in de leden 2 en 3 bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers gedurende zeven (7) jaren te bewaren.

Artikel 10

Statutenwijziging. Fusie en splitsing

- 10.1 Het bestuur is bevoegd, mits met inachtneming van het in lid 4 van dit artikel bepaalde, deze statuten te wijzigen en tot fusie en splitsing te besluiten. Het besluit daartoe moet worden genomen met algemene stemmen in een vergadering, waarin alle bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn. Is een vergadering, waarin een dergelijk besluit aan de orde is, niet voltallig, dan wordt een tweede vergadering bijeengeroepen, te houden niet eerder dan twee (2) en niet later dan vier (4) weken na de eerste vergadering. In deze tweede vergadering kan ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde bestuurders rechtsgeldig omtrent het voorstel, zoals dit in de eerste vergadering aan de orde was, worden besloten, mits met algemene stemmen.
- 10.2 Bij de oproeping tot de vergadering, waarin een statutenwijziging zal worden voorgesteld, dient een afschrift van het voorstel, waarin de voorgedragen wijziging woordelijk is opgenomen, te worden gevoegd.
- 10.3 De statutenwijziging treedt eerst in werking nadat daarvan een notariële akte is opgemaakt. Iedere bestuurder is afzonderlijk bevoegd gemelde notariële akte te verlijden.
- 10.4 Ieder besluit als bedoeld in lid 1 van dit artikel, kan slechts worden genomen met voorafgaande goedkeuring van Holland Immo Group Beheer B.V., waarbij daarnaast geldt dat die besluiten, als bedoeld in lid 1 van dit artikel, slechts kunnen worden genomen nadat de vergadering van participanten van het Fonds het voorgenomen besluit heeft goedgekeurd.

Artikel 11

Ontbinding, faillissement, surséance van betaling

- 11.1 Het bestuur is bevoegd de Stichting te ontbinden, het faillissement of de surséance van betaling aan te vragen.
- 11.2 Op het besluit van het bestuur tot ontbinding, tot het aanvragen van het faillissement of de surséance van betaling is het bepaalde in het vorige artikel van overeenkomstige toepassing.
- 11.3 De Stichting blijft na ontbinding voortbestaan voor zover dit tot vereffening van haar vermogen nodig is. In stukken en

aankondigingen die van haar uitgaan, moet aan haar naam worden toegevoegd: in liquidatie.

De vereffening eindigt op het tijdstip waarop geen aan de vereffenaars bekende baten meer bekend zijn.

11.4 De bestuurders zijn de vereffenaars van het vermogen van de Stichting. Op hen blijven de bepalingen omtrent de benoeming, de schorsing en het ontslag van bestuurders van toepassing. De overige statutaire bepalingen blijven eveneens voor zo veel mogelijk van kracht tijdens de vereffening.

11.5 Een eventueel batig saldo van de ontbonden Stichting is bestemd voor het Fonds.

11.6 Na afloop van de vereffening blijven de boeken en bescheiden van de ontbonden Stichting gedurende zeven (7) jaar onder berusting van de door het bestuur aangewezen persoon.

Artikel 12

Slotbepaling

In alle gevallen, waarin zowel de wet als deze statuten niet voorzien, beslist het bestuur.

Overgangsbepaling

Het eerste boekjaar van de Stichting eindigt op éénendertig december tweeduizend vijftientig (31-12-2025).

Bijlage III - Direct kasstroomoverzicht (prognose) conform de grondslagen van de financiële verslaggeving (directe methode)

direct kasstroomoverzicht (prognose)	2025 6 maanden	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035 6 maanden	kasstromen 2025 - 2035
kasstroom uit beleggingsactiviteiten												
Bruto-huurontvangsten	265.954	1.031.228	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	22.979.759
aankopen van beleggingen	-27.166.173	-8.491.688	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-35.657.860
extra investering en huurincentives	-545.250	-237.669	-414.038	-78.761	-	-	-	-	-	-	-	-1.275.718
verkopen van beleggingen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45.629.742	45.629.742
verkoopuitgaven	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-828.180	-828.180
mutatieleegstand en debiteurenrisico	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-2.269.899
uitgaven voor oprichting	-3.290.983	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-3.290.983
winstuitkering Beheerder	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-575.722	-575.722
totaal kasstroom uit beleggingsactiviteiten	-30.838.778	-7.879.700	1.704.534	2.187.395	2.299.465	2.249.816	2.302.025	2.361.282	2.405.765	2.471.150	45.448.186	24.711.139
kasstroom uit financieringsactiviteiten												
uitkering Direct Rendement*	-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	-12.835.414
uitkering Indirect Rendement**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-2.302.887	-2.302.887
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	-9.071.678
hypothecaire lening	10.883.313	8.491.688	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19.375.000
storting inleg Participanten	23.600.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23.600.000
terugbetaling inleg Participanten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-23.600.000	-23.600.000
aflossing hypothecaire lening	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-19.375.000	-19.375.000
kosten hypothecaire lening	-548.392	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-548.392
renteontvangsten liquiditeitsreserve	5.106	6.352	2.510	2.076	2.694	3.199	3.664	4.667	6.024	7.873	3.068	47.233
totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten	33.078.348	6.430.988	-2.223.684	-2.224.118	-2.223.501	-2.222.995	-2.222.530	-2.234.728	-2.246.003	-2.244.154	-46.378.761	-24.711.139
netto kasstroom	2.239.570	-1.448.711	-519.151	-36.723	75.964	26.820	79.495	126.554	159.762	226.996	-930.575	-
	uitkering	inleg Participanten	rendement 2025-2035	rendement gem. per jaar								
* totaal Direct Rendement	12.835.414	23.600.000	54,4%	5,4%								
** totaal Indirect Rendement	2.302.887	23.600.000	9,8%	1,0%								
Alle bedragen luiden in €.												

Bijlage IV - Kapitalisatie- en schuldenoverzicht per 28 februari 2025

IMMO Zorgwoningfonds 9 (FGR)		28 februari 2025	
kapitalisatie- en schuldenoverzicht		€	€
totaal kortlopende schulden (inclusief kortlopend deel van langlopende schulden)			6.559.385
gegarandeerd	-		
gedekt	-		
niet-gegarandeerd / ongedekt	6.559.385		
totaal langlopende schulden (exclusief kortlopend deel van langlopende schulden)			-
gegarandeerd	-		
gedekt	-		
niet-gegarandeerd / ongedekt	-		
totaal eigen vermogen			-9.385
participatiekapitaal	-		
wettelijke reserve(s)	-		
overige reserves	-9.385		
totaal			6.550.000
netto schuldenpositie op de korte en lange termijn		28 februari 2025	
		€	€
<i>liquiditeit</i>			
A. kasmiddelen	2.169.950		
B. kasequivalenten*	-		
C. overige kortlopende financiële activa*	50		
D. liquiditeit (A) + (B) + (C)			2.170.000
E. kortlopende financiële schulden (inclusief schuldinstrumenten, maar exclusief kortlopend deel van de langlopende schulden)	6.559.385		
F. Kortlopend deel van langlopende financiële schulden	-		
G. Kortlopende financiële schuldenlast (E + F)			6.559.385
H. netto kortlopende financiële schuldenlast (G -/- D)			4.389.385
I. langlopende financiële schulden (exclusief kortlopend deel en schuldinstrumenten)	-		
J. schuldinstrumenten	-		
K. langlopende handels- en overige schulden	-		
L. langlopende financiële schuldenlast (I + J + K)			-
M. totale financiële schuldenlast (H + L)			4.389.385
*) Er zijn geen indirecte of voorwaardelijke schulden.			



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

