

IMMO

HOLLAND IMMO GROUP



IMMO HUURWONINGFONDS 6

BROCHURE

RECLAME



Introductie

De weergegeven scenario's zijn een schatting van het toekomstige rendement op basis van gegevens uit het verleden, en geven geen exacte indicatie. Uw rendement hangt af van hoe de markt presteert en hoe lang u de belegging/het product aanhoudt. Toekomstige resultaten zijn onderworpen aan belastingen, die afhankelijk zijn van de persoonlijke situatie van een belegger en in de toekomst kunnen veranderen.

> Verwacht gemiddeld Totaalrendement:	8,7%* op jaarbasis
> Verwacht gemiddeld Direct Rendement:	5,9%* op jaarbasis, uitkering per kwartaal
> Verwachte looptijd Fonds:	7 – 10 jaar
> Totale fondsinvestering:	€ 51.620.000
> Hypothecaire lening:	€ 29.100.000
> Rentevastperiode hypothecaire lening:	7 jaar vanaf de Emissiedatum
> Aflossing hypothecaire lening:	Aflossingsvrij
> Eigen vermogen (inleg Participanten):	€ 22.520.000
> Deelname vanaf:	€ 10.000 (exclusief 3% Emissiekosten)

Beleggen in het Fonds brengt risico's met zich mee zoals wordt vermeld in het Prospectus, waaronder het risico van marktwaardedaling, het gedurende de looptijd van het Fonds eindigen van een of meer individuele huurovereenkomsten, stijgende marktrente, het niet voldoen aan de voorwaarden van de hypothecaire lening, hogere Exploitatiekosten dan voorzien, niet-gespreid beleggen, langere looptijd van het Fonds en beperkte verhandelbaarheid van de Participaties. De waarde van de belegging kan daardoor dalen en beleggers dienen zich te realiseren dat zij mogelijk minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd. Bij het beleggen moet rekening worden gehouden met alle kenmerken van IMMO Huurwoningfonds 6 zoals beschreven in het Prospectus. Dit Fonds heeft niet tot doel een duurzame belegging aan te bieden, noch beoogt zij ecologische of sociale kenmerken te promoten. De onderliggende beleggingen van dit financiële product houden geen rekening met de EU-criteria voor ecologisch duurzame activiteiten.



Het Fonds is een beleggingsinstelling in de zin van de Wet op het financieel toezicht (Wft) en heeft de vorm van een transparant fonds voor gemene rekening. Het Fonds is een contractuele regeling tussen Holland Immo Group Beheer BV in haar hoedanigheid als Beheerder, Stichting IMMO Huurwoningfonds 6 (de Stichting) in haar hoedanigheid als juridisch eigenaar van het Object en elk van de Participanten afzonderlijk.

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

Tenzij uit de context anders blijkt, hebben de in deze brochure gebruikte woorden en uitdrukkingen die met een hoofdletter zijn geschreven, de betekenis die daaraan in het Prospectus (hoofdstuk 5, Definities) is toegekend. Het Prospectus is te bekijken en te downloaden via www.hollandimmogroup.nl/IHWF6/prospectus.

* Enkelvoudige rendementen op jaarbasis. Het beoogde rendement wordt uitgedrukt als percentage van de initiële inleg per Participatie (exclusief 3% Emissiekosten) gedurende een veronderstelde looptijd van het Fonds van 10 jaar. De impact van de Emissiekosten op het rendement bedraagt 0,29% per jaar.

Het Object

Het Object betreft een voormalig kantoorgebouw dat in 2022 volledig is herontwikkeld tot een appartementencomplex met 201 woningen en 116 parkeerplaatsen op eigen terrein. Het Object is gelegen aan de Groningensingel 51 te Arnhem.



Het Object biedt een mix van studio's (73) en tweekamerappartementen (128), voornamelijk geschikt voor startende huurders zoals young professionals of tweepersoonshuishoudens. Op de begane grond zijn diverse gemeenschappelijke ruimten, zoals een ontmoetingsruimte met een groot kookeiland, een volledig ingerichte fitnessruimte, een yogaruimte en een bioscoopruimte. De huurders in het gebouw genieten het exclusieve recht om gebruik te maken van deze faciliteiten.

De woningen hebben een gemiddeld oppervlakte van circa 44 m², variërend tussen 34 m² en 81 m². De woningen worden verhuurd met een PVC-vloer en een volledig ingerichte, moderne keuken en badkamer. Tevens beschikken nagenoeg alle woningen over een privé-buitenruimte (terras of balkon) en is er een gemeenschappelijke tuin. Verwarming en koeling vindt plaats middels individuele airco-units, de slaapkamers in de tweekamerappartementen worden verwarmd middels een elektrische verwarmingsunit.

Het Object is volledig gasloos, uitgerust met 204 zonnepanelen en de woningen worden elektrisch verwarmd. Ook is er tijdens de herontwikkeling van het gebouw veel aandacht geweest voor isolatie, mede door nieuwe aluminium kozijnen te installeren met HR++ glas. De woningen beschikken over energielabels A (6), A+ (170) en A++ (25).

De bruto-huurontvangsten bij aanvang van het fonds bedragen € 2.772.910 op jaarbasis (prijsspeil 1 juli 2026). De totale investering vrij op naam (v.o.n.) bedraagt € 46.671.270 en ligt daarmee onder de getaxeerde waarde vrij op naam ad € 54.600.000 met peildatum 1 januari 2026. Het taxatierapport is te downloaden op www.hollandimmogroup.nl/IHWF6-taxatierapport. Sinds de taxatiedatum heeft zich geen materiële wijziging met betrekking tot het Object voorgedaan.

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	2.772.910	46.671.270	54.600.000	50.600.000	50.322.581
Kapitalisatiefactor koopsom		16,83	19,69	18,25	18,15
bruto-aanvangsrendement (BAR)		5,94%	5,08%	5,48%	5,51%

Alle bedragen luiden in €.



Locatie en omgeving

Het Object is gelegen in de wijk Vredenburg/Kronenburg in Arnhem-Zuid. Arnhem is de hoofdstad van Gelderland en beschikt over een uitstekende infrastructuur: treinstation Arnhem Centraal biedt directe verbindingen naar Amsterdam, Utrecht en Duitsland, wat de rol van Arnhem als forenzen- en regionaal knooppunt versterkt.

Arnhem geniet internationale bekendheid vanwege zijn rol in Operatie Market Garden (WOII) en behoudt een sterke historische identiteit. De stad herbergt culturele iconen zoals het Nederlands Openluchtmuseum, Burgers' Zoo en het ArtEZ Instituut voor de Kunsten, wat bijdraagt aan haar aantrekkingskracht voor bewoners, studenten en bezoekers. Arnhem combineert stedelijke dynamiek met een groene leefomgeving, gelegen nabij Nationaal Park De Hoge Veluwe en omringd door parken, wat aantrekkelijk is voor gezinnen, professionals en studenten.

De bevolking van Arnhem is tussen 2001 en 2026 met meer dan 22% gegroeid tot 170.190 inwoners per 1 januari 2026 (gemiddeld 1.236 inwoners per jaar). Op 1 januari 2026 was 40,2% van de Arnhemmers tussen de 18 en 45 jaar oud, in deze groep bevindt zich over het algemeen de doelgroep van de betreffende huurwoningen van het Object. Naar verwachting

zal het aantal inwoners in Arnhem gestaag blijven groeien tot meer dan 200.000 in 2050.¹

De wijk Vredenburg/Kronenburg in Arnhem-Zuid biedt een combinatie van goede bereikbaarheid, voorzieningen en groene ruimte. Op loopafstand ligt het Immerloopark, een groot stadspark met wandelpaden en recreatiemogelijkheden. Dit park draagt bij aan een aantrekkelijke woonomgeving voor bewoners die waarde hechten aan buitenruimte. Het winkelcentrum Kronenburg, het grootste overdekte winkelcentrum van Gelderland en met circa 50.000 m2 winkelruimte zelfs één van de grotere overdekte winkelcentra in Nederland, bevindt zich op loopafstand. Het winkelcentrum biedt een breed aanbod van winkels, supermarkten, horeca en overige voorzieningen, waardoor dagelijkse behoeften eenvoudig kunnen worden vervuld. Het GelreDome ligt op slechts 7 minuten fietsen van het Object. Dit multifunctionele stadion wordt gebruikt voor voetbalwedstrijden, concerten en andere grootschalige evenementen en vormt een belangrijk herkenningspunt in Arnhem-Zuid.

Het Object is goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Diverse buslijnen verbinden de wijk met Arnhem Centraal en omliggende gebieden. Met de fiets is het centrum van Arnhem binnen circa 10 minuten bereikbaar.

¹ arnhem.incijfers.nl/dashboard/staat-van-de-stad/bevolking.



Huursegmenten

Per 1 juli 2024 is de Wet Betaalbare Huur in werking getreden. Deze wet koppelt de maximaal toegestane aanvangshuur van een woning aan het aantal punten volgens het Woningwaarderingstelsel (WWS). Het WWS beoordeelt de kwaliteit van een woning op basis van onder meer woonoppervlakte, voorzieningen, energieprestatie en locatie.

Op basis van de meest recent vastgestelde huurprijsgrenzen², geldend per 1 januari 2026, worden woningen als volgt ingedeeld:

- Sociale huursector (woningen tot en met 143 WWS-punten): maximale aanvangshuur € 932,93 per maand (prijspeil 1 januari 2026).
- Middenhuursector (woningen met 144 tot en met 186 WWS-punten): maximale aanvangshuur € 1.228,07 per maand (prijspeil 1 januari 2026).
- Vrije huursector (woningen met meer dan 186 WWS-punten): hiervoor geldt geen wettelijke maximale aanvangshuur.

Huurprijsindexatie

De huurprijzen worden jaarlijks geïndexeerd per 1 juli, overeenkomstig de wettelijke regels die gelden per huursector.³

Sociale huur

Voor sociale huurwoningen wordt de maximale jaarlijkse huurverhoging bepaald op basis van het gemiddelde inflatiecijfer over de afgelopen drie kalenderjaren, vermeerderd met 0,5%. Over de periode december 2022 tot en met december 2025 bedroeg de gemiddelde inflatie 3,6%, hetgeen resulteerde in een maximale huurverhoging van 4,1% per 1 juli 2026.

Middenhuur

Voor de middenhuursector wordt de maximale huurverhoging vastgesteld op basis van de cao-loonontwikkeling, vermeerderd met 1%. De cao-loonstijging over de periode december 2024 tot en met december 2025 bedroeg 5,1%, waardoor de maximale huurverhoging per 1 juli 2026 uitkomt op 6,1%.

Vrije sector

In de vrije huursector wordt de maximale huurverhoging bepaald op basis van het laagste percentage van de inflatie of de cao-loonontwikkeling over het voorgaande kalenderjaar, vermeerderd met 1%. Aangezien de inflatie over de relevante referentieperiode 3,4% bedroeg en daarmee lager was dan de

cao-loonontwikkeling van 5,1%, resulteert dit in een maximale huurverhoging van 4,4% per 1 juli 2026.

Voor de berekening van het Exploitatierendement van het Fonds wordt rekening gehouden met een gemiddelde over de gehele looptijd van het Fonds en voor de gehele portefeuille gehanteerde huurstijging van 2,81% per jaar, gebaseerd op de geprognosticeerde inflatie en vermeerderd met een opslag van 0,5%.

Externe property manager

Het dagelijks technisch, administratief en commercieel beheer van het Object wordt uitgevoerd door een externe property manager, Holland2Stay, via een property management overeenkomst. De werkzaamheden omvatten onder meer het verhuurbeheer (waaronder huurincasso en huurderscontact), het coördineren van planmatig en correctief onderhoud, het aansturen van onderhoudspartijen en leveranciers, alsmede het verzorgen van de operationele en administratieve ondersteuning van de exploitatie.

Holland2Stay is een ervaren partij in het verhuren en beheren van grootschalige wooncomplexen in heel Nederland. Sinds 2011 beheert Holland2Stay met succes short-stay-, long-stay-, student-only- en mixed-use-woningen, in zowel het gereguleerde als het vrije huursegment. Inmiddels heeft Holland2Stay meer dan 13.000 woningen in beheer, verspreid over 26 Nederlandse steden, met een team van circa 90 medewerkers. Daarnaast is Holland2Stay verantwoordelijk voor de exploitatie van Hotel2Stay in Amsterdam (157 kamers), The James Hotel in Rotterdam (144 kamers) en de Student Residence op de campus van de Hotel Management School in Maastricht (390 bedden). Ook bij een eerder door de Initiatiefnemer geïnitieerde fonds - IMMO Student Housing Fund I - is Holland2Stay, via haar dochterbedrijf Codomo Living, aangesteld als externe property manager.⁴

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

² www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/huren-en-wonen/inkomensgrenzen-huurprijsgrenzen-en-huurtoeslagparameters/maximale-huurprijsgrenzen.

³ www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2025/12/15/maximale-huurverhoging-2026-in-sociale-sector-41-middenhuur-61-en-vrije-sector-44.

⁴ www.holland2stay.com/about-us.

De Nederlandse woningmarkt

- Structureel woningtekort als gevolg van aanhoudende groei van het aantal huishoudens en achterblijvende woningproductie
- Demografische ontwikkelingen zorgen voor blijvende vraag naar (huur)woningen
- Beperkte uitbreidingsmogelijkheden van het aanbod van (huur)woningen door regelgeving, beperkte bouwcapaciteit en lange doorlooptijden

Woningvoorraad, vraag naar woningen en structurele krapte

De Nederlandse woningmarkt wordt structureel gekenmerkt door een tekort aan woningen. Dit tekort is het gevolg van een langdurige mismatch tussen de groei van het aantal huishoudens en de uitbreiding van de woningvoorraad. In 2025 wordt dit tekort geraamd op circa 396.000 woningen, hetgeen overeenkomt met ongeveer 4,8% van de totale woningvoorraad. Dit niveau ligt aanzienlijk boven het niveau van circa 2% dat doorgaans wordt beschouwd als een evenwichtssituatie op de woningmarkt. Hoewel de woningvoorraad de afgelopen jaren is toegenomen, is deze groei onvoldoende gebleken om de onderliggende vraag naar woningen volledig op te vangen.

De vraag naar woningen in Nederland in de periode 2025 tot en met 2030, maar ook in de jaren die daarop volgen, blijft structureel hoog. Deze aanhoudend hoge vraag wordt primair veroorzaakt door demografische ontwikkelingen en huishoudensgroei, terwijl de uitbreiding van de woningvoorraad hier slechts geleidelijk op aansluit.

Het aantal huishoudens in Nederland groeit in de periode tot 2030 aanzienlijk, waarbij de huishoudensgroei structureel sneller verloopt dan de bevolkingsgroei. Deze ontwikkeling wordt in belangrijke mate gedreven door de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens. Hierdoor neemt met name de behoefte aan kleinere, zelfstandige woningen toe. De structureel hoge woningvraag wordt versterkt doordat de uitbreiding van de woningvoorraad onvoldoende snel verloopt om gelijke tred te houden met de huishoudensgroei. Hoewel er wordt uitgegaan van substantiële woningtoevoegingen in de periode tot 2040, blijft de jaarlijkse netto groei van de woningvoorraad beperkt in verhouding tot de onderliggende vraag. Hierdoor werkt de natuurlijke groei van het aantal huishoudens direct door in een aanhoudende spanning op zowel de koop- als huurmarkt.⁵

Nederlandse huurprijzen

De Nederlandse huurprijzen vertonen al decennialang een structureel stijgende lijn. Sinds het einde van de jaren vijftig zijn de huren ieder jaar verhoogd, waarbij in 2024 en 2025 zelfs de grootste stijgingen in dertig jaar werden geregistreerd,

ondanks diverse beleidsmaatregelen die erop gericht waren de betaalbaarheid van huurwoningen te verbeteren.⁶ De spanning tussen structureel beperkte bouwproductie, een krimpende particuliere huurvoorraad en een aanhoudend sterke vraag heeft geleid tot een markt waarin huurwoningen schaars blijven, waardoor prijzen blijven oplopen. Uit cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) blijkt dat in 2024 en 2025 bij circa 94% respectievelijk 93% van alle huurwoningen sprake was van een huurprijsverhoging.⁷

Regionale verschillen in huurprijsontwikkeling

Binnen Nederland bestaan duidelijke regionale verschillen in de ontwikkeling van huurprijzen. In 2025 stegen de huren in verschillende provincies buiten de Randstad relatief sterker dan in de grote steden. Zo bedroeg de gemiddelde huurprijs in Amsterdam in het eerste kwartaal van 2025 circa € 27,03 per m², een stijging van 1,2% ten opzichte van een jaar eerder. In Gelderland namen de huren aanzienlijk toe, met een gemiddeld stijgingspercentage 9,0%. De regionale spreiding van huurprijsontwikkelingen illustreert dat de markt zich in toenemende mate verbreedt, waarbij niet alleen de traditionele stedelijke groeigebieden, maar juist ook middelgrote steden en regionale centra – zoals Arnhem – te maken krijgen met aanhoudende vraagdruk en een beperkt aanbod, een ontwikkeling die de marktpositie van Gelderland en daarmee het beleggingsperspectief voor deze regio versterkt.⁸

De Nederlandse woningbeleggingsmarkt

In 2025 bleef de Nederlandse woningbeleggingsmarkt aantrekkelijk voor investeerders. Volgens Capital Value steeg het totale transactievolume naar circa € 9,7 miljard, een toename van 29% ten opzichte van 2024. Daarmee werd een duidelijk herstel zichtbaar ten opzichte van het voorgaande jaar, waarin de markt werd gekenmerkt door lagere volumes als gevolg van renteontwikkelingen en onzekerheid over regelgeving.

Een belangrijk deel van het transactievolume had betrekking op nieuwbouwwoningen. De investeringen in nieuwbouw door marktpartijen en woningcorporaties bedroegen in 2025 in totaal circa € 5,3 miljard, waarmee een recordniveau werd

⁵ open.overheid.nl/documenten/a639725d-2ae1-4fef-b4ee-0023c6b62f4a/file.

⁶ www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/70675ned.

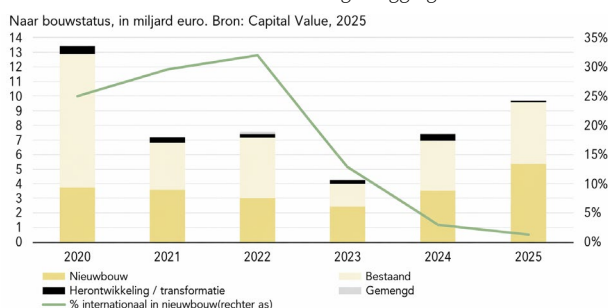
⁷ opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/84823NED/table.

⁸ www.huiszelfverhuren.nl/ontwikkeling-huurprijzen-nederland-2025.

bereikt. Met deze investeringen worden naar verwachting circa 17.700 nieuwe huurwoningen gerealiseerd.

Institutionele beleggers waren ook in 2025 de dominante partij op de woningbeleggingsmarkt. Tegelijkertijd is het aandeel van buitenlandse investeerders in het totale transactievolume de afgelopen jaren aanzienlijk afgenomen ten opzichte van eerdere perioden, waarin zij nog een substantieel deel van de markt voor hun rekening namen. Deze verschuiving weerspiegelt een veranderende samenstelling van de investeerdersbasis, mede onder invloed van regelgeving en marktomstandigheden.

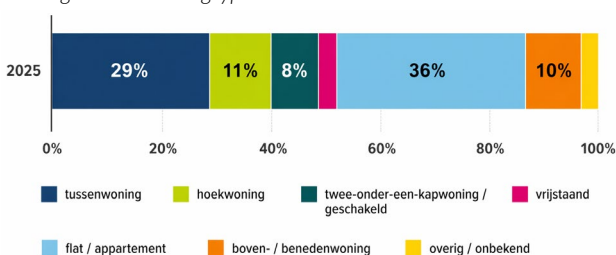
Transactievolume Nederlandse woningbeleggingsmarkt⁹



De woningmarkt in Arnhem

Op 1 januari 2025 telde de gemeente Arnhem circa 81.530 woningen. Van de totale woningvoorraad is circa 43% een koopwoning, 34% in eigendom van corporaties en 23% in bezit van overige verhuurders, waaronder bedrijven, particuliere verhuurders en institutionele beleggers.

Woningen naar woningtype – Gemeente Arnhem¹⁰



Marktdynamiek en prijsontwikkeling

De woningmarkt in Arnhem bleef ook in 2025 duidelijk gespannen. Arnhem behoort al meerdere jaren tot een regio waar de vraag naar zowel koop- als huurwoningen structureel hoger ligt dan het beschikbare aanbod. Uit transactiedata over het vierde kwartaal van 2025 blijkt dat in Arnhem aan het

einde van het vierde kwartaal nog circa 540 woningen te koop stonden. In datzelfde kwartaal zijn 609 woningen verkocht. De verhouding tussen het aantal woningen in aanbod en het aantal verkopen, oftewel de marktratio, komt uit op 113%, wat inhoudt dat er sprake is van een verkopersmarkt. Dit betekent een voor verkopers gunstige situatie met veel vraag en daardoor hoge prijzen.¹¹

Structureel woningtekort en bouwproductie

Volgens regionale ramingen bedroeg het woningtekort in Arnhem in 2025 circa 4.200 woningen, wat overeenkomt met ongeveer 5% van de totale woningvoorraad. Hoewel Arnhem jaarlijks naar schatting circa 1.500 nieuwe woningen nodig heeft om aan de groeiende woningvraag te voldoen, bleef de feitelijke oplevering in 2025 beperkt tot circa 780 woningen. Deze achterblijvende bouwproductie hangt samen met beperkte beschikbare ontwikkellocaties, hoge bouwkosten en langdurige vergunningstrajecten, een beeld dat aansluit bij de landelijke woningmarktontwikkelingen.¹²

Ontwikkelingen in de huurmarkt

De gemiddelde huurprijs in de vrije sector ligt in Arnhem inmiddels boven € 1.250 per maand. In specifieke wijken, zoals Klarendal en het Spijkerkwartier, zijn de jaarlijkse huurstijgingen in 2024 en 2025 opgelopen tot meer dan 10%. Door de hoge koopprijzen en het beperkte aanbod in het middenhuursegment blijven huishoudens langer aangewezen op de huursector, wat de druk op de huurmarkt verder vergroot. Deze ontwikkeling wordt versterkt door de bevolkingsgroei van Arnhem, die circa 1.500 inwoners per jaar bedraagt, waarbij vooral jonge huishoudens en studenten de instroom bepalen.¹³

Vooruitzichten Arnhemse woningmarkt

Voor de middellange termijn blijven de vooruitzichten voor de Arnhemse woningmarkt gunstig vanuit beleggersperspectief. De combinatie van structurele schaarste, aanhoudende vraag en een relatief sterke regionale economie ondersteunt het perspectief op stabiele bezettingsgraden en gematigde, duurzame huurgroei. Tegelijkertijd kunnen geplande nieuwbouwprojecten op termijn enige verlichting bieden, maar deze zullen naar verwachting pas op langere termijn substantieel bijdragen aan een meer evenwichtige balans op de Arnhemse woningmarkt.

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

⁹ www.capitalvalue.nl/nieuws/transactievolume-woningbeleggingsmarkt-in-2025-97-miljard-euro/.

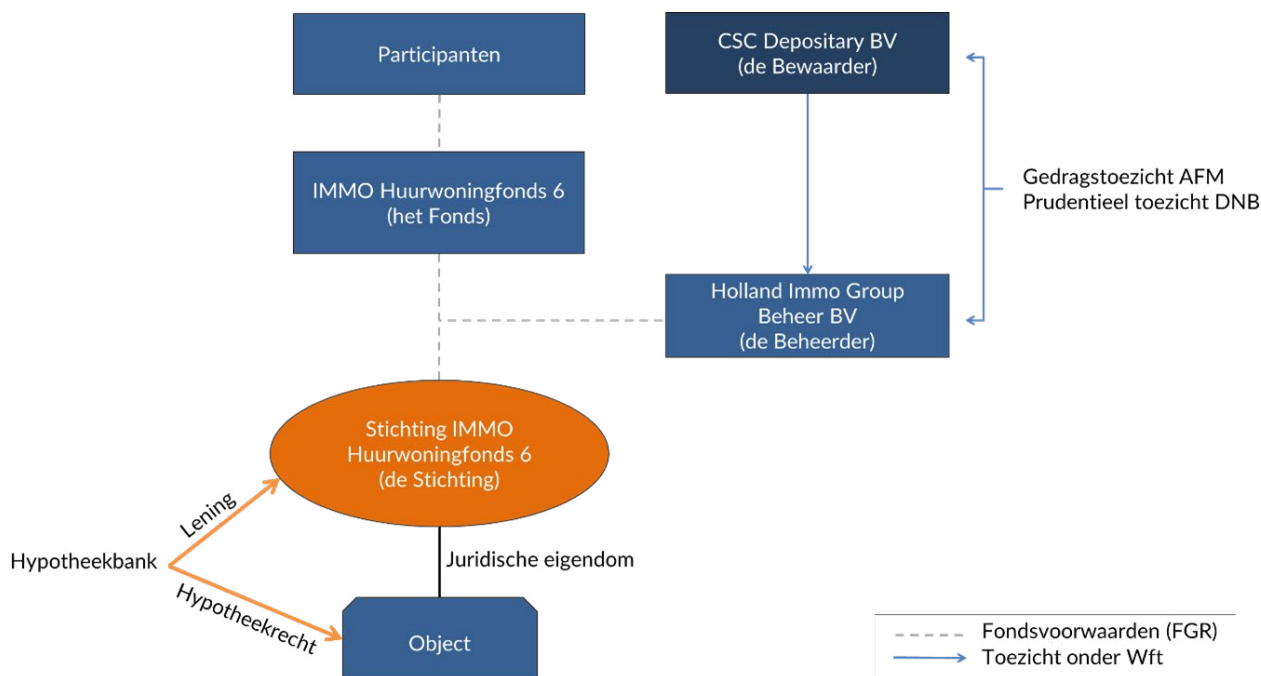
¹⁰ arnhem.incijfers.nl/dashboard/staat-van-de-stad/wonen.

¹¹ bvmakelaars.nl/uploads/media/file/c1663556-b926-4c4f-94e8-7b37789dccc0/factsheet-arnhem-1-.pdf.

¹² www.woning-unie.eu/woningnood-arnhem-cijfers-2025.

¹³ www.woning-unie.eu/woningnood-arnhem-cijfers-2025.

Juridische structuur



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

Het Fonds is een closed-end beleggingsfonds in de zin van de Wft en is op 16 april 2026 voor onbepaalde tijd aangegaan. Bij het aangaan van het Fonds zijn 3.480 Participaties uitgegeven van € 5.000 per Participatie aan 16 (zestien) niet aan het Fonds, de Beheerder of de Initiatiefnemer gelieerde tijdelijke beleggers. Op de Emissiedatum zullen de op 16 april 2026 in totaal 3.480 uitgegeven Participaties tegen de oorspronkelijke uitgifteprijs worden ingekocht en de met het Prospectus aangeboden 4.504 Participaties worden uitgegeven voor € 5.000 elk (exclusief Emissiekosten). De Participaties luiden op naam. Er worden geen participatiebewijzen uitgegeven. Alle Participaties hebben dezelfde rechten.

Het Fonds is geen rechtspersoon en kan daarom zelf geen overeenkomsten aangaan, activa verkrijgen of onder zich houden, of verplichtingen aangaan onder eigen naam. De Beheerder (Holland Immo Group Beheer BV) en de Stichting (Stichting IMMO Huurwoningfonds 6) zijn rechtspersonen en kunnen als zodanig wel overeenkomsten aangaan, activa verkrijgen of onder zich houden en op eigen naam overeenkomsten aangaan.

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

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

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

Investeringsstructuur

In het kader van deze emissie bedraagt het door de Participanten bijeen te brengen kapitaal € 22.520.000, verdeeld over 4.504 Participaties van € 5.000. Naast het door de Participanten bijeengebrachte eigen vermogen wordt het Object gefinancierd met een hypothecaire lening. Deze hypothecaire lening is verstrekt door Deutsche Hypothekenbank AG en heeft een looptijd van zeven jaar en drie maanden (met op de Emissiedatum een resterende looptijd van zeven jaar) en een vaste rente van 4,25% op jaarbasis.

De totale investering vrij op naam (v.o.n.) ad € 46.671.270 is opgebouwd uit (1) een koopsom voor het Object ad € 42.785.549 kosten koper, (2) de overdrachtsbelasting ad € 3.422.843, (3) kosten voor notarieel transport van het Object ad € 12.705, en (4) een extra investering ad € 450.173 in verband met enkele voorziene werkzaamheden aan het Object.

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

fondsinvestering	
investering:	
- koopprijs k.k.	42.785.549
- extra investering	450.173
- overdrachtsbelasting	3.422.843
- notaris transport	12.705
totale investering v.o.n.	46.671.270
financieringskosten:	
- kosten financiering	254.595
- juridische en notariële kosten hypothecaire leningen	46.379
totale financieringskosten	300.974
bijkomende kosten:	
- taxatiekosten en due diligence onderzoek	142.678
- structureringsvergoeding	1.837.518
- marketingkosten	367.504
- selectie- en acquisitiekosten	648.536
- opstartkosten property manager	10.000
- oprichtingskosten	10.000
- niet-aftrekbare BTW	644.102
totale bijkomende kosten	3.660.337
liquiditeitsreserve	987.419
totale fondsinvestering	51.620.000
hypothecaire lening	29.100.000
inleg Participanten	22.520.000
totale funding	51.620.000

Alle bedragen luiden in €.

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

Rendementsprognose

- > Verwacht gemiddeld Totaalrendement: 8,7% per jaar
- > Verwacht gemiddeld Direct Rendement: 5,9% per jaar
- > Uitkering: per kwartaal

Het verwachte Direct Rendement over het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds bedraagt 5,9% per jaar. Het Fonds zal ernaar streven het Direct Rendement per kwartaal aan de Participanten uit te keren, telkens binnen vier weken na afloop van het kalenderkwartaal. Het verwachte Totaalrendement uit exploitatie en verkoop bedraagt 8,7% op jaarbasis.

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

rendementsprognose 2026-2036													
kengetallen		gemiddelde Exploitatiekosten en Fondskosten als % Gemiddelde verwachte Bruto-huorontvangsten										15,2%	
koopprijs k.k.	42.785.549	rentetarief hypothecaire lening vanaf jaar 1 t/m 7, resp. jaar 8 t/m 10										4,25%	4,25%
totale investering v.o.n.	46.671.270	aflossing hypothecaire lening vanaf jaar 1 t/m 10											0,00%
totale fondsinvestering	51.620.000	rentetarief liquiditeitsreserve											1,00%
hypothecaire lening	29.100.000	huurindexering jaar 1, resp. jaar 2 t/m 10										2,90%	2,80%
inleg Participanten	22.520.000	inflatie jaar 1, resp. jaar 2 t/m 10										2,40%	2,30%
	gem. enkelv.	2026 6 mnd	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036 6 mnd	
ontvangsten													
Bruto-huorontvangsten		1.324.586	2.802.571	2.874.207	2.948.923	3.026.699	3.107.515	3.191.359	3.278.224	3.368.110	3.461.027	1.830.118	
mutatieleegstand en debiteurenrisico		-33.115	-70.064	-71.855	-73.723	-75.667	-77.688	-79.784	-81.956	-84.203	-86.526	-45.753	
renteontvangsten liquiditeitsreserve		4.544	7.347	4.981	3.174	1.968	1.453	1.586	2.411	4.040	6.424	4.535	
totaal		1.296.015	2.739.855	2.807.332	2.878.374	2.952.999	3.031.280	3.113.161	3.198.679	3.287.948	3.380.925	1.788.900	
uitgaven													
uitgaven aan Rentekosten (hypothecaire lening)*		591.238	1.236.225	1.236.225	1.236.225	1.236.225	1.236.225	1.236.225	1.236.446	1.236.750	1.236.750	645.261	
uitgaven aan Exploitatiekosten en Fondskosten**		214.405	426.171	436.397	453.501	457.815	469.011	489.924	492.388	504.575	524.586	290.355	
totaal		805.643	1.662.396	1.672.622	1.689.726	1.694.040	1.705.235	1.726.148	1.728.833	1.741.325	1.761.336	935.616	
Exploitatieresultaat		490.372	1.077.459	1.134.710	1.188.648	1.258.959	1.326.045	1.387.013	1.469.846	1.546.622	1.619.590	853.284	
Exploitatierendement	5,9%	4,6%	4,8%	5,0%	5,3%	5,6%	5,9%	6,2%	6,5%	6,9%	7,2%	7,3%	
aflossing hypothecaire lening		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
aflossing als %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
onttrekking/toevoeging liquiditeitsreserve		148.228	257.796	200.545	146.607	76.295	9.210	-51.758	-134.591	-211.368	-284.335	-156.629	
voor uitkering beschikbaar		638.600	1.335.255	1.335.255	1.335.255	1.335.255	1.335.255	1.335.255	1.335.255	1.335.255	1.335.255	696.655	
Direct Rendement	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	
liquiditeitsreserve		839.191	581.395	380.851	234.244	157.948	148.739	200.497	335.088	546.455	830.790	987.419	

Alle bedragen luiden in €.

* Vanaf 1 juli 2033, 4,25% rekenrente op de hypothecaire lening.

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

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

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

Het geprognosticeerde Indirect Rendement (uit verkoop) over de verwachte maximale beleggingsperiode (tien jaar) komt in het neutrale scenario uit op gemiddeld 2,8% per jaar. Hierbij wordt de verkoopopbrengst gesteld op de verwachte bruto-jaarhuur per einde van de verwachte maximale beleggingsperiode vermenigvuldigd met de Kapitalisatiefactor die gebaseerd is op de Kapitalisatiefactor kosten koper (k.k.) bij aankoop. Hieruit volgt een verwacht Indirect Rendement van 28%, oftewel 2,8% enkelvoudig rendement per jaar. Alsdan bedraagt het Totaalrendement over het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds naar verwachting 8,7% gemiddeld per jaar.

Het break-even scenario impliceert dat de verkoopopbrengst circa 12,4% lager is dan de verkoopopbrengst in het neutrale scenario. In het pessimistische scenario is ervan uitgegaan dat de verkoopopbrengst gelijk is aan de koopprijs kosten koper (k.k.), vermeerderd met de extra investering en in totaal € 43.235.722 bedraagt, zijnde circa 33,9% lager dan de verkoopopbrengst in het neutrale scenario. In het optimistische scenario is de Kapitalisatiefactor ten opzichte van het neutrale scenario met één keer de jaarhuur vermeerderd.

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

berekening verkoopopbrengst	pessimistisch	break-even*	neutraal	optimistisch
Kapitalisatiefactor k.k.	12,0	15,9	18,1	19,1
Bruto-huurontvangsten**	3.606.221	3.606.221	3.606.221	3.606.221
ontvangsten uit verkoop	43.235.722	57.359.295	65.445.437	69.051.658
hypothecaire lening na aflossing	-29.100.000	-29.100.000	-29.100.000	-29.100.000
uitgaven aan verkoopkosten***	-784.728	-1.041.071	-1.187.835	-1.253.288
investeringskosten	-5.685.643	-5.685.643	-5.685.643	-5.685.643
liquiditeitsreserve	987.419	987.419	987.419	987.419
winstdeling Beheerder 20% van Overwinst	-	-	-1.587.876	-2.296.029
terugbetaling inleg Participanten	-8.652.770	-22.520.000	-22.520.000	-22.520.000
voor uitkering beschikbaar netto-verkoopresultaat****	-	-	6.351.503	9.184.117
bedrag van terugbetaling op de inleg na verkoop per participatie****	1.921	5.000	6.410	7.039
percentage van terugbetaling op de inleg na verkoop per participatie****	38%	100%	128%	141%
gemiddeld Direct Rendement	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%
gemiddeld Indirect Rendement	-6,2%	0,0%	2,8%	4,1%
Totaalrendement per jaar	-0,2%	5,9%	8,7%	10,0%
IRR	-0,3%	6,0%	8,0%	8,8%

* 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.

** T/m huurindexeringen per 1 juli 2036.

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

**** Na eventuele deling Beheerder in Overwinst.

Alle bedragen luiden in €.

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

De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

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

Risicofactoren

Beleggen in het Fonds brengt risico's met zich mee, die tot gevolg kunnen hebben dat negatieve waardefluctuaties optreden en rendementen lager uitkomen dan het geprognosticeerde rendement. De waarde van de belegging kan dalen en beleggers dienen zich te realiseren dat zij mogelijk minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd.

Marktrisico

De marktwaarde van het Object 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 het Object (voor een deel) wil financieren met een hypothecaire lening tot meer kosten en een lager rendement, wat die (potentiële) koper zal willen compenseren door een lagere koopprijs te bieden. Een lagere indexering van de huur dan het verwachte gemiddelde van 2,81% per jaar, waarvan naar verwachting sprake zal zijn als de inflatie lager is dan waarvan de prognose uitgaat (lagere huuropbrengsten omdat de indexering van de huur is afgeleid van de inflatie), zal leiden tot lagere huuropbrengsten. Lagere huuropbrengsten dan waarvan de prognose uitgaat kunnen leiden tot een lagere waarde van het Object, omdat een (potentiële) koper van het Object de lagere huuropbrengsten zal willen compenseren met een lagere koopprijs. Een daling van de waarde van het Object kan leiden tot een lager rendement en zelfs leiden tot een negatief rendement. Bij een negatief rendement gaat de inleg van de Participanten geheel of gedeeltelijk verloren.

Kredietrisico

Het Object is op 16 april 2026 gefinancierd met de inleg van de Participanten en een hypothecaire lening, die is aangegaan voor een periode van zeven jaar en drie maanden, met een op de Emissiedatum resterende looptijd van zeven jaar. De hypothecair financier verlangt dat het Fonds gedurende de looptijd van de lening voldoet aan bepaalde (financiële) convenanten. De convenanten bestaan uit een maximale loan to value (LTV, de verhouding tussen de hoofdsom van de betreffende hypothecaire lening en de waarde van het Object) en een minimale debt yield ratio (DYR, de verhouding tussen enerzijds de Bruto-huurontvangsten van het Fonds, verminderd met de Exploitatiekosten, en anderzijds de hoofdsom van de hypothecaire lening). Op de Emissiedatum bedraagt de LTV op basis van de taxatiewaarde k.k. 57,5%. Voor de hypothecaire lening is een maximale LTV van 70% overeengekomen. De DYR bedraagt naar verwachting 7,7% vanaf het eerste jaar oplopend naar 10,0% in jaar zeven. Voor de hypothecaire lening is een minimale DYR van 6,7% overeengekomen.

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 DYR. Indien de LTV en/of de DYR worden overschreden, heeft het Fonds 60 werkdagen om ervoor te zorgen dat de LTV en/of DYR weer voldoen. Indien een of beide van de convenanten na deze periode niet voldoen aan de eisen van de bank, dient het Fonds een zodanig deel van de financiering af te lossen dat weer aan de LTV en/of DYR voldaan wordt. In dat geval ontstaat het risico dat het Fonds geen of alleen lagere uitkeringen aan de Participanten kan doen of kan de belegging zelfs geheel of ten dele verloren gaan.

Renterisico

De uitgaven aan Rentekosten op de hypothecaire lening zijn in de rendementsprognoses een belangrijke factor. De hypothecaire lening, op basis van een vaste rente van 4,25% per jaar en een looptijd van zeven jaar en drie maanden, heeft op de verwachte Emissiedatum nog een resterende looptijd van zeven jaar. Over de rentecondities na afloop van de hypothecaire lening (na zeven jaar vanaf de Emissiedatum) kan op dit moment geen concrete uitspraak worden gedaan; de rentecondities kunnen dan minder gunstig zijn dan die waarvan is uitgegaan in de rendementsprognoses. Een hoger rentetarief (inclusief de door de bank te berekenen kredietopslagen) dan het voor de geprognosticeerde rendementen gehanteerde rentetarief na de eerste zeven jaar van 4,25%, zal een negatieve invloed hebben op het voor de Participanten te behalen rendement. Ook kan een stijgende hypotheekrente leiden tot een waardedaling van het Object.

Exploitatierisico

De appartementen in het Object worden individueel verhuurd, voornamelijk aan startende huurders zoals young professionals of tweepersoonshuishoudens. Het risico bestaat dat, om welke reden dan ook, een huurovereenkomst met een huurder gedurende de looptijd van het Fonds eindigt. Daarmee ontstaat het risico dat door veranderende marktomstandigheden de appartementen en/of studio's niet of tegen minder gunstige voorwaarden kunnen worden (weder)verhuurd. Dit kan leiden tot lagere huurinkomsten en een lagere verkoopopbrengst wat een negatief effect zal hebben op het rendement voor de Participanten.

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

Niet-gespreid beleggen is risicovol

Door gespreid te beleggen kan de belegger de verhouding

tussen risico en verwacht rendement terugdringen. Als wordt belegd in één belegging en die belegging gaat verloren, dan heeft dat grote negatieve gevolgen voor de financiële situatie van de belegger. Dat geldt ook voor het beleggen in één type van belegging zoals de huurwoningen waarin het Fonds belegt. Het beleggen in het Fonds kent een hoger risicoprofiel dan een belegging met meer spreiding in de geografische ligging en in het type vastgoed. Negatieve ontwikkelingen ten aanzien van (huur)woningsector of in (de omgeving van de het Object in) Arnhem kunnen een sterke negatieve invloed hebben op de rendementen voor de Participanten. Bij een goed gespreide beleggingsportefeuille zou de impact van negatieve ontwikkelingen 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.

Beperkte verhandelbaarheid Participaties

De Participaties zijn en worden niet beursgenoteerd. Hoewel de Participaties verhandelbaar 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 het Object 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.

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

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



Fiscale aspecten

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

Inkomstenbelasting (Box 3)

Bij in Nederland woonachtige natuurlijke personen zullen de Participaties worden belast als 'inkomen uit sparen en beleggen' (Box 3),¹⁴ tenzij de Participaties tot het vermogen van een onderneming behoren of een overige werkzaamheid vormen. Participaties die in Box 3 worden belast, worden voor het eerst in de aangifte inkomstenbelasting 2027 verantwoord. Het belastbare inkomen in Box 3 wordt bepaald op basis van een forfaitair rendement over de zogenoemde rendementsgrondslag. Het forfaitaire rendement voor het kalenderjaar 2027 is nog niet bekend. Ter illustratie, voor het kalenderjaar 2026 bedraagt het forfaitaire rendement per vermogenscategorie naar verwachting voor spaargeld: 1,28% en voor schulden: 2,70%. Het percentage voor beleggingen en andere bezittingen in 2026 staat al vast: 6,00%. Uiterlijk in het eerste kwartaal van het kalenderjaar 2027 worden ook de percentages 2026 voor bank- en spaartegoeden, alsmede schulden bekend gemaakt.

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 2024¹⁵ en 14 juni 2024¹⁶ heeft de Hoge Raad geoordeeld dat de inbreuk op het 'discriminatieverbod' en 'het recht op eigendom' die in het Kerstarrest¹⁷ 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 waarop de belastingplichtige zich kan beroepen door het formulier 'Opgaaf werkelijk rendement' in te dienen bij de Belastingdienst. Voor de Participanten is de tegenbewijsregeling vanaf belastingjaar 2025 geïntegreerd in de reguliere aangifte inkomstenbelasting.¹⁸ De Wet tegenbewijsregeling Box 3 is een tijdelijke maatregel die geldt tot de invoering van de Wet werkelijk rendement Box 3, die naar verwachting in 2028 in werking treedt.¹⁹

Het toepassen van de tegenbewijsregeling kan ertoe leiden dat een Participant minder inkomstenbelasting verschuldigd is dan die welke zou zijn verschuldigd op basis van het forfaitaire rendement, afhankelijk van zijn specifieke situatie. Participaties die in Box 3 worden belast, dienen bij toepassing van de tegenbewijsregeling reeds in de aangifte inkomstenbelasting 2026 verantwoord te worden. Participanten wordt geadviseerd de eigen belastingadviseur te raadplegen.

Vennootschapsbelasting

Voor in Nederland gevestigde en aan de vennootschapsbelasting onderworpen lichamen is het inkomen uit de Participaties in beginsel belast met vennootschapsbelasting. De vennootschapsbelasting wordt geheven over de netto huurinkomsten (huren na aftrek van onder andere exploitatiekosten, rente en afschrijving) en de vermogenswinsten die naar rato van zijn winstaandeel in het Fonds aan de Participant worden toegerekend. Het standaardtarief van de vennootschapsbelasting bedraagt 25,8% (2026). Het lage tarief (over de eerste € 200.000) bedraagt 19% (2026).

Herinvesteringsreserve

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

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

¹⁴ Omdat het Fonds transparant is (zie hoofdstuk 10.2 van het prospectus), representeert iedere Participatie vanuit fiscaal oogpunt een deel van de bezittingen, schulden, lasten en baten van het Fonds.

¹⁵ 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.

¹⁶ 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.

¹⁷ Hoge Raad 24 december 2021, ECLI:NL:HR:2021:1963.

¹⁸ Kamerstukken II 2024–2025, 36 706, nr. 2, Voorstel van wet tot wijziging van de Wet inkomstenbelasting 2001 (Wet tegenbewijsregeling box 3).

¹⁹ Op 12 februari 2026 is de Wet werkelijk rendement box 3 aangenomen door de Tweede Kamer. Op 25 februari 2026 heeft de minister van Financiën echter aangegeven met aanpassingen te komen.

De initiatiefnemer

IMMO Huurwoningfonds 6 is een initiatief van Holland Immo Group BV (Initiatiefnemer). Holland Immo Group BV stelt zich ten doel het initiëren van beleggingen voor particuliere beleggers door hen te laten participeren in vastgoed gerelateerde beleggingen met een stabiel rendement.

Holland Immo Group heeft ruim 24 jaar ervaring en expertise in het initiëren en beheren van vastgoedbeleggingsfondsen. De huidige beleggingsstrategie voor nieuwe fondsen is gericht op studentenhuisvesting, (zorg)woningen en binnenstedelijke parkeergarages. Holland Immo Group heeft 61 vastgoedbeleggingsfondsen in Nederland, Duitsland en Spanje geïnitieerd met een totaal belegd vermogen van € 2 miljard.

Hiermee is Holland Immo Group een top-3 aanbieder van niet-beursgenoteerde vastgoedbeleggingsfondsen in Nederland. Het team beschikt over een brede kennis en ervaring op het gebied van vastgoedselectie, investeringsanalyse, vastgoedbeheer en beleggingsstructuren.

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



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



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



M. Broere Msc
Head of Investment
Management



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



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



S.N. Meeuwissen Msc
Head of Asset management

Deelnemen in IMMO Huurwoningfonds 6

> Eigen vermogen:	€ 22.520.000
> Aantal Participaties:	4.504 van € 5.000 per stuk
> Deelname vanaf:	€ 10.000 (exclusief 3% Emissiekosten)

Deelname in IMMO Huurwoningfonds 6 is mogelijk voor natuurlijke personen en rechtspersonen alsmede voor personevennootschappen en fondsen voor gemene rekening.

De inschrijving start op het moment van uitbrengen van het Prospectus. De inschrijfperiode eindigt ten vroegste op het moment dat alle aangeboden 4.504 Participaties zijn uitgegeven aan (reguliere) beleggers (niet zijnde tijdelijke beleggers). Indien niet alle aangeboden Participaties op de Emissiedatum van naar verwachting 9 juli 2026 kunnen worden uitgegeven aan (reguliere) beleggers, blijven een of meer van de tijdelijke beleggers (automatisch) aan als Participant in het Fonds.

Als op de Emissiedatum alle 4.504 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 9 juli 2026 of zoveel eerder of later als de Beheerder besluit.

Als op de Emissiedatum niet alle aangeboden 4.504 Participaties worden uitgegeven aan reguliere beleggers (niet zijnde tijdelijke beleggers):

- eindigt de inschrijfperiode zodra het Fonds alle Participaties van alle tijdelijke beleggers heeft ingekocht en hetzelfde aantal Participaties heeft uitgegeven aan (reguliere) beleggers (niet zijnde tijdelijke beleggers) en uiterlijk op 7 mei 2027; en
- wordt een gelijk aantal Participaties als van die tijdelijke beleggers wordt ingekocht, tegelijkertijd met die inkoop, door het Fonds uitgegeven en geleverd aan de (reguliere) beleggers op de laatste werkdag van iedere kalendermand die zich na de Emissiedatum voor deelname hebben inschreven.

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

De Beheerder behoudt zich het recht om beleggers die zich hebben ingeschreven voor een eerder fonds dat is geïnitieerd

door de Initiatiefnemer en destijds geen participaties kregen toegewezen, gedurende een periode van twee weken na goedkeuring van het Prospectus voorrang te geven bij de toewijzing van de Participaties. Na deze periode van twee weken vindt de toewijzing van Participaties door de Beheerder plaats op volgorde van binnenkomst van de inschrijfformulieren. De Beheerder behoudt zich het recht voor inschrijvingen zonder opgaaf van redenen niet aanmerking te nemen.

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

Het Prospectus en het essentiële-informatiedocument zijn op te vragen bij Holland Immo Group of te downloaden op de website van Holland Immo Group (www.hollandimmogroup.nl/IHWF6).

Dit is een reclame. Raadpleeg het Prospectus van IMMO Huurwoningfonds 6 en het essentiële-informatiedocument voordat u een beleggingsbelegging neemt.

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

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

Holland Immo Group
Flight Forum 154
Postbus 8734
5605 LS Eindhoven

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



Betrokken externe partijen

Initiatiefnemer

Holland Immo Group BV

Fonds

IMMO Huurwoningfonds 6

Beheerder

Holland Immo Group Beheerder BV

Stichting

Stichting IMMO Huurwoningfonds 6

Bewaarder

CSC Depositary BV

Accountant

Deloitte Accountants BV

Advocaat (toezichtrechtelijke aspecten)

FMLaw

Fiscaal Adviseur

PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs NV

Taxateur

Colliers Valuations BV



HOLLAND IMMO GROUP

Holland Immo Group BV
Flight Forum 154, Eindhoven

Postbus 8734
5605 LS Eindhoven

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

