

Essentiële-informatiedocument

Doel

Dit document geeft u belangrijke informatie over dit beleggingsproduct. Het is geen marketingmateriaal. Deze informatie is wettelijk voorgeschreven om u te helpen de aard, de risico's, de kosten, de mogelijke winsten en verliezen van dit product te begrijpen en u te helpen het met andere producten te vergelijken.

Product

Het beleggingsfonds 'IMMO Zorgwoningfonds 4' is ontwikkeld door Holland Immo Group Beheer BV. De ISIN-code van IMMO Zorgwoningfonds 4 is NL0014332637. Nadere informatie over IMMO Zorgwoningfonds 4 is beschikbaar op www.hollandimmogroup.nl/izwf4. Bel 040 235 26 35 voor meer informatie. De bevoegde toezichthouder met betrekking tot dit essentiële-informatiedocument is de Autoriteit Financiële Markten. Dit essentiële-informatiedocument is opgesteld op 6 mei 2020.

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

Wat is dit voor een product?

Soort: IMMO Zorgwoningfonds 4 is een fiscaal transparant beleggingsfonds in de vorm van een fonds voor gemene rekening.

Doelstellingen: IMMO Zorgwoningfonds 4 belegt in vier woonzorglocaties bestaande uit 63 woonzorgappartementen en 40 zelfstandige (senioren) appartementen. De 63 woonzorgappartementen in Rotterdam en Den Haag zijn langjarig (11 respectievelijk 20 jaar) verhuurd aan twee woonzorgaanbieders (Domus Magnus en Valuas Zorggroep). De 40 (senioren) appartementen van de twee locaties in Lochem zijn individueel verhuurd aan de bewoners. Het doel van het fonds is rendement voor de beleggers te behalen door met hun geld de woonzorglocaties te kopen, ze vervolgens te verhuren en naar verwachting na 7 tot 10 jaar te verkopen. Het rendement is afhankelijk van de huurinkomsten uit de woonzorglocaties (direct rendement), de winst die bij verkoop van de objecten wordt behaald (indirect rendement) en de kosten die voor rekening van het fonds komen. De kosten bestaan onder meer uit kosten voor de opzet en het beheer van het fonds en de kosten voor aan- en verkoop van de woonzorglocaties, waaronder vergoedingen zijn inbegrepen die ten goede komen aan Holland Immo Group Beheer BV. Door de spreiding wat betreft de objecten en veelheid van huurcontracten, zijn de huurinkomsten naar verwachting stabiel omdat de waardeontwikkeling van de woonzorglocaties minder goed voorspelbaar is, is het, voor het te behalen van het rendement dat Holland Immo Group Beheer BV nastreeft, van belang dat het fonds de objecten op een gunstig moment kan verkopen. Hoe langer het fonds daarvoor de tijd heeft, des te groter is de kans dat zo'n gunstig moment zich zal voordoen. Holland Immo Group Beheer BV verwacht dat binnen 7 tot 10 jaar - de verwachte looptijd van het fonds - zich een gunstig moment voor verkoop zal voordoen. De aanbevolen periode van bezit van een belegging in IMMO Zorgwoningfonds 4 is de volledige looptijd van het fonds dat eindigt bij verkoop van alle vier de woonzorglocaties, dat naar verwachting 7 tot 10 jaar is maar korter of langer kan duren.

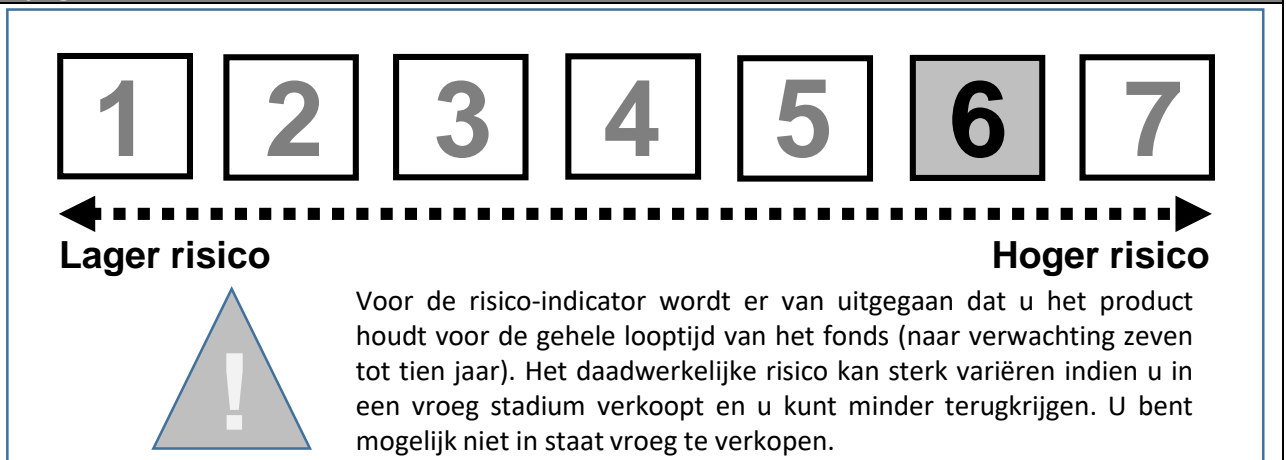
Retailbelegger op wie de belegging in IMMO Zorgwoningfonds 4 wordt gericht: het fonds richt zich op beleggers die beleggen in vastgoed(gerelateerde) producten, die een beleggingshorizon van 7 tot 10 jaar hebben en die voldoende financiële reserve hebben om tegenvallende rendementen of zelfs verliezen - tot maximaal het belegde bedrag - te kunnen dragen.

Beëindiging van de belegging in IMMO Zorgwoningfonds 4: er is geen vaste einddatum voor de belegging in het fonds. Het fonds eindigt automatisch als alle vier de woonzorglocaties zijn verkocht, en eindigt in beginsel niet eerder. Het fonds of Holland Immo Group Beheer BV kan de belegging door een belegger in het fonds niet eenzijdig beëindigen.

Wat zijn de risico's en wat kan ik er voor terugkrijgen?

De samenvattende risico-indicator is een richtsnoer voor het risiconiveau van dit product ten opzichte van andere producten. De indicator laat zien hoe groot de kans is dat beleggers verlies lijden op het product wegens marktontwikkelingen of doordat er geen geld voor betaling is.

De onderstaande indeling van het risico als hoog (klasse 6) is verplicht voor beleggingsfondsen, zoals IMMO Zorgwoningfonds 4, waarvan de bezittingen in de afgelopen vijf jaar minder vaak dan maandelijks zijn gewaardeerd.



We hebben dit product ingedeeld in klasse 6 uit 7; dat is de op één na hoogste risicoklasse. Dat betekent dat de potentiële verliezen op toekomstige prestaties worden geschat als hoog en dat de kans dat het fonds u geen of lagere uitkeringen kan doen wegens een slechte markt heel groot is. Ook risico's zoals leegstand of andere tegenvallers in de exploitatie van de woonzorglocaties kunnen zich voordoen. Kijk in het prospectus voor de materiële risico's. Omdat dit product niet is beschermd tegen toekomstige marktprestaties, kunt u uw belegging geheel of gedeeltelijk verliezen.

Beleggingsscenario's	Bij een inleg van € 10.000	Einde looptijd fonds (naar verwachting na 7 - 10 jaar)
Ongunstig scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	€ 15.473,81
	Gemiddeld rendement per jaar	5,51% (verondersteld: na 10 jaar)
Gematigd scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	€ 17.367,41
	Gemiddeld rendement per jaar	7,15% (verondersteld: na 10 jaar)
Gunstig scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	€ 18.316,81
	Gemiddeld rendement per jaar	8,07% (verondersteld: na 10 jaar)

Deze tabel laat zien hoeveel geld u zou kunnen terugkrijgen tot het einde van de looptijd van het fonds (van naar verwachting 7 tot 10 jaar) als de looptijd 10 jaar is, in verschillende scenario's, als u € 10.000 inlegt. De weergegeven scenario's illustreren het mogelijke rendement op uw belegging. U kunt ze vergelijken met de scenario's van andere producten. De weergegeven scenario's zijn een schatting van de toekomstige prestatie op basis van gegevens uit het verleden over hoe de waarde van deze belegging varieert, en geven geen exacte indicatie. Wat u ontvangt, hangt af van hoe de markt presteert en hoe lang u de belegging aanhoudt. Dit product kan niet eenvoudig worden verkocht. Dat betekent dat het lastig is in te schatten hoeveel u zou terugkrijgen als u besluit tot verkoop vóór het einde van de aanbevolen periode van bezit. Eerder verkopen kan, afhankelijk van de markt en uw persoonlijke omstandigheden, niet of alleen met een groot verlies mogelijk zijn. De weergegeven bedragen zijn inclusief alle kosten van het product zelf en inclusief de kosten van uw distributeur. In de bedragen is geen rekening gehouden met uw persoonlijke fiscale situatie, die eveneens van invloed kan zijn op hoeveel u terugkrijgt.

Wat gebeurt er als Holland Immo Group Beheer BV niet kan uitbetalen?

De belegger lijdt geen financiële schade als Holland Immo Group Beheer BV niet zou kunnen uitbetalen. Alle bezittingen van IMMO Zorgwoningfonds 4 zijn afgescheiden van het vermogen van Holland Immo Group Beheer BV zodat haar betalingsonmacht geen directe impact op de belegger heeft. Als een huurder van een woonzorglocatie de huur niet aan het fonds betaalt, kan het fonds minder aan de beleggers uitbetalen.

Wat zijn de kosten?

De verlaging van de opbrengst laat zien welk effect de totale door u te betalen kosten hebben op uw mogelijke beleggingsrendement. De totale kosten omvatten eenmalige, vaste en incidentele kosten. De bedragen die hier zijn weergegeven, zijn de cumulatieve kosten van het product zelf voor de aanbevolen

periode van bezit. Potentiële sancties wegens vroegtijdige uitstap zijn inbegrepen. De bedragen zijn gebaseerd op de veronderstelling dat u € 10.000 inlegt en dat de looptijd van het fonds 10 jaar is. De getallen zijn schattingen en kunnen in de toekomst veranderen.

Bij een inleg van € 10.000

Indien u verkoopt bij einde looptijd fonds (naar verwachting na 7 - 10 jaar, verondersteld na 10 jaar)

Totale kosten € 7.319

Effect op rendement (RIY) per jaar 7,11%

Onderstaande tabel geeft het volgende weer:

- het effect dat de verschillende soorten kosten elk jaar hebben op uw mogelijke beleggingsrendement aan het eind van de aanbevolen periode van bezit;
- de betekenis van de verschillende kostencategorieën.

Deze tabel toont het effect op het rendement per jaar

Enmalige kosten	Instapkosten	0,29%	Het effect op de kosten wanneer u uw inleg doet.
	Uitstapkosten	n.v.t.	Het effect van de uitstapkosten wanneer uw belegging vervalt.
Lopende kosten	Aankoopkosten	1,52%	Het effect van de kosten van aankoop van de woonzorglocaties bij de aanvang van het fonds.
	Exploitatie- en fondskosten	2,11%	Het effect van de exploitatie- en fondskosten die jaarlijks ten laste van het fonds komen.
	Rentekosten hypothecaire financiering	2,44%	Het effect van de rente die het fonds jaarlijks betaalt op de hypothecaire financiering.
	Verkoopkosten	0,32%	Het effect van de kosten van verkoop van de woonzorglocaties bij het eindigen van het fonds.
Incidentele kosten	Prestatievergoeding beheerder	0,42%	Het effect van de prestatievergoeding. Holland Immo Group BV ontvangt onder voorwaarden 20% van de verkoopwinst van de woonzorglocaties.

Hoe lang moet ik het houden en kan ik er eerder geld uit halen?

Vanwege het karakter van de beleggingen en de beleggingsdoelstelling van het fonds is het aanbevolen de belegging gedurende de gehele looptijd van het fonds aan te houden. Naar verwachting is de looptijd 7 tot 10 jaar. Eerder uitstappen kan een aanzienlijk lager rendement tot gevolg hebben.

Het is onzeker of u uw geld eerder uit het fonds kan halen. Dat kan alleen als er een andere belegger is die uw belegging in het fonds wil overnemen. Het fonds koopt uw belegging niet in. Er zijn geen sancties of vergoedingen van toepassing als u eerder uit stapt.

Hoe kan ik een klacht indienen?

Voor klachten kunt u contact opnemen met Holland Immo Group Beheer BV (Flight Forum 154, 5657 DD Eindhoven, klachten@hollandimmogroup.nl). Holland Immo Group Beheer BV is aangesloten bij het klachteninstituut KiFiD (Klachteninstituut Financiële Dienstverlening, www.kifid.nl).

Andere nuttige informatie

Voor andere nuttige informatie over IMMO Zorgwoningfonds 4 en Holland Immo Group BV kijkt u op onze website www.hollandimmogroup.nl/izwf4.