

Essentiële-informatiedocument

Doel

Dit document geeft u essentiële 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 Student Housing Fund I' is ontwikkeld en wordt beheerd door Holland Immo Group Beheer BV. De ISIN-code van de participaties van IMMO Student Housing Fund I is **NL0015002KB2**. Nadere informatie over IMMO Student Housing Fund I is beschikbaar op www.hollandimmogroup.nl/ISHFI. Bel 040 235 26 35 voor meer informatie. De Autoriteit Financiële Markten (AFM) is verantwoordelijk voor het toezicht op Holland Immo Group Beheer BV met betrekking tot dit essentiële-informatiedocument. Aan Holland Immo Group Beheer BV is in Nederland een vergunning verleend en zij wordt gereguleerd door de AFM. Dit essentiële informatiedocument is opgesteld op 7 oktober 2025.

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 Student Housing Fund I (hierna ook het Fonds) is een fiscaal niet-transparant beleggingsfonds in de vorm van een fonds voor gemene rekening.

Looptijd: de looptijd van het Fonds is onbepaald en zal naar verwachting 7 tot 10 jaar zijn, maar kan korter of langer zijn. Het Fonds eindigt als het studentenhuusvestingscomplex waarin het belegt is verkocht.

Doelstellingen: IMMO Student Housing Fund I belegt sinds 6 oktober 2025 in een recent opgeleverd studentenhuusvestingscomplex met 357 studio's en 102 parkeerplaatsen, gelegen aan de Avenida del Conocimiento 50 in Granada, Spanje. Het doel van het Fonds is rendement voor de beleggers te behalen door met hun geld de aankoop van dit object te financieren, vervolgens te verhuren en naar verwachting na 7 tot 10 jaar te verkopen. Het rendement wordt uitgekeerd en niet herbelegd, en is afhankelijk van de huurinkomsten uit het object (direct rendement), de winst die bij verkoop van het object 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 het object, waaronder vergoedingen zijn inbegrepen die ten goede komen aan Holland Immo Group Beheer BV. Omdat de waardeontwikkeling van het object in de tijd lastig te voorspellen is, is het, voor het behalen van het rendement dat Holland Immo Group Beheer BV nastreeft, van belang dat het Fonds het object 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. De aanbevolen periode van bezit van een belegging in IMMO Student Housing Fund I is de volledige looptijd van het Fonds dat eindigt bij verkoop van het object. Het prospectus, de (toekomstige) (half)jaarverslagen van het Fonds en andere praktische informatie zoals de uitgifteprijs van de participaties in het Fonds zijn kosteloos en in het Nederlands verkrijgbaar via www.hollandimmogroup.nl/ISHFI.

Retailbeleggersdoelgroep: 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. 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.

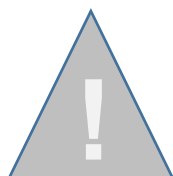
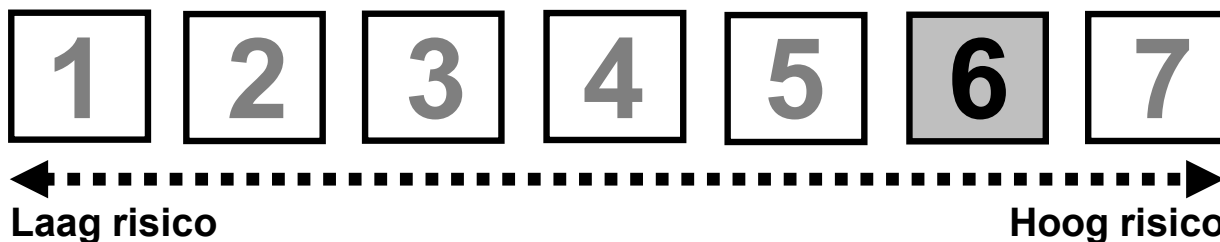
Beëindiging van de belegging in IMMO Student Housing Fund I: er is geen vaste einddatum voor de belegging in het Fonds. Het Fonds eindigt automatisch als het object is verkocht, en eindigt in beginsel niet eerder. Het Fonds of Holland Immo Group Beheer BV kan de belegging door een belegger in het Fonds 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.

Essentiële-informatiedocument

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



Voor de risico-indicator wordt er van uitgegaan dat u het product houdt voor de gehele looptijd van het Fonds. U zult uw product misschien niet gemakkelijk kunnen verkopen (beëindigen) of u zult misschien moeten verkopen (beëindigen) voor een prijs die een aanzienlijk effect heeft op hoeveel u terugkrijgt.

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 het risico van een tegenvallende vraag in Granada (Spanje) naar studentenhuisvesting en/of naar kortdurende verhuur in de zomermaanden, daling van de waarde van het object, het niet kunnen voldoen aan de financiële convenanten die voor de hypothecaire lening met de bank zijn overeengekomen, (her)financiering, een afwijkend belang van de individuele belegger ten opzichte van het belang van de gezamenlijke beleggers, langere looptijd van het Fonds en beperkte verhandelbaarheid van de participaties 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.

Wat u bij dit product ontvangt, hangt af van de toekomstige marktprestaties. De marktontwikkelingen in de toekomst zijn onzeker en kunnen niet nauwkeurig worden voorspeld. De weergegeven scenario's zijn illustraties op basis van prestaties in het verleden en bepaalde aannamen. De markten kunnen zich in de toekomst heel anders ontwikkelen.

Aanbevolen periode van bezit: tot het einde van de looptijd van het Fonds (verondersteld op 10 jaar)

Voorbeeld belegging: € 10.000

Prestatiescenario's		
Minimaal	U kunt uw belegging geheel of gedeeltelijk verliezen	€ 0 0,0%
Ongunstig scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	€ 12.580
	Gemiddeld rendement per jaar	2,0%
Gematigd scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	€ 19.600
	Gemiddeld rendement per jaar	6,6%
Gunstig scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	€ 20.810
	Gemiddeld rendement per jaar	7,3%

De weergegeven bedragen zijn inclusief alle kosten van het product zelf, maar mogelijk niet inclusief alle kosten die u betaalt aan uw adviseur. In de bedragen is geen rekening gehouden met uw persoonlijke fiscale situatie, die eveneens van invloed kan zijn op hoeveel u terugkrijgt. Dit product kan niet gemakkelijk worden verkocht. Het is lastig in te schatten hoeveel u zou terugkrijgen als u verkoopt vóór het einde van de looptijd van het Fonds. De weergegeven scenario's illustreren het mogelijke rendement op uw belegging en geven geen exacte indicatie. U kunt ze vergelijken met de scenario's van andere producten.

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 het Fonds zijn afgescheiden van het vermogen van Holland Immo Group Beheer BV zodat haar betalingsonmacht geen directe impact op de belegger heeft.

Essentiële-informatiedocument

Wat zijn de kosten?

De persoon die u adviseert over dit product of u dit product verkoopt, brengt u mogelijk andere kosten in rekening. In dat geval verstrekt deze persoon u informatie over deze kosten en over de gevolgen ervan voor uw belegging.

Kosten in de loop van de tijd: de tabellen geven de bedragen weer die uit uw belegging worden gehaald om verschillende soorten kosten te dekken. Deze bedragen variëren naargelang hoeveel u belegt en hoe lang u het product aanhoudt. De hier weergegeven bedragen zijn illustraties op basis van een voorbeeld van een beleggingsbedrag en verschillende mogelijke beleggingsperioden.

We gaan ervan uit dat:

- het product presteert zoals aangegeven in het gematigd scenario
- € 10.000 wordt belegd

Totale kosten	€ 13.483
----------------------	----------

Effect van de kosten per jaar	5,7%
--------------------------------------	------

Samenstelling van de kosten

Eenmalige kosten bij in- of uitstap	Instapkosten	Voor het instappen worden 3% emissiekosten in rekening gebracht.	€ 300
	Uitstapkosten	Wij brengen geen uitstapkosten in rekening.	€ 0
Lopende kosten	Aankoopkosten	De kosten van aankoop van het object bij de aanvang van het Fonds.	€ 646
	Bijkomende kosten	De kosten en vergoedingen voor de opzet van het Fonds bij de aanvang ervan.	€ 1.230
	Exploitatie- en fondskosten	De exploitatie- en fondskosten die jaarlijks ten laste van het Fonds komen.	€ 5.640
	Rentekosten hypothe-caire financiering	De rente die het Fonds jaarlijks betaalt op de hypothe-caire financiering.	€ 3.623
	Verkoopkosten	De kosten van verkoop van het object bij het eindigen van het Fonds.	€ 376
Incidentele kosten	Prestatievergoeding beheerder	De prestatievergoeding die Holland Immo Group Beheer BV onder voorwaarden ontvangt.	€ 1.669

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 het prospectus en andere nuttige informatie over IMMO Student Housing Fund I en Holland Immo Group BV kijkt u op onze website www.hollandimmogroup.nl/ISHFI.