

INVESTERINGSMEMORANDUM
Zorgwoningfonds

Sonneborgh **IV**

Let op!

Geen AFM-toezicht.

Geen vergunning- en prospectusplicht.



INVESTERINGSMEMORANDUM
Zorgwoningfonds

Sonneborgh **IV**





VOORWOORD

Met gepaste trots presenteert Sonneborgh u het Investeringsmemorandum inzake Zorgwoningfonds Sonneborgh IV.

Zorgwoningfonds Sonneborgh IV belegt in de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van drie woon- en zorgcomplexen gelegen in de plaatsen Cuijk, Rheden en Rotterdam. De Objecten worden na oplevering langjarig verhuurd aan professionele zorgorganisaties (minimaal 15 jaar) voor in totaal 119 (jong) volwassenen en ouderen met een zorg- en ondersteuningsvraag.

Zorgwoningfonds Sonneborgh IV is een initiatief van Sonneborgh. Met dit Fonds bieden wij particuliere beleggers met een ambitie om te beleggen in vastgoed(gerelateerde) producten, de gelegenheid te participeren in één van onze Fondsen. Het Fonds staat voor duurzaam, betaalbaar en toekomstbestendig zorgvastgoed met de zekerheid van langjarige huurcontracten van solide huurders. Daarmee staat Zorgwoningfonds Sonneborgh IV voor een verwacht stabiel financieel en maatschappelijk rendement.

Wij verwelkomen u graag als Participant in het Fonds.

Carola Boonen en Arjan Kuijpers
Directie Sonneborgh

Eindhoven, 11 januari 2023



INHOUDSOPGAVE

Voorwoord	5
1 Samenvatting	9
2 Risicofactoren	17
3 Betrokken partijen	25
4 Begrippen en definities	27
5 De Objecten	29
6 Juridische structuur	35
7 Investeringsstructuur	45
8 Inkomsten, Uitgaven en Rendement	49
9 Over Sonneborgh	59
10 Participeren in Zorgwoningfonds Sonneborgh IV	61
11 Fiscale aspecten	63
12 Rapportage	67
13 Belangrijke informatie	69
Bijlage I - Fondsvoorwaarden Zorgwoningfonds Sonneborgh IV	71
Bijlage II - Statuten Stichting Zorgwoningfonds Sonneborgh IV	87
Bijlage III - Meerjarenkasstroomoverzicht (prognose)	92



1 SAMENVATTING

1.1 Waarschuwing

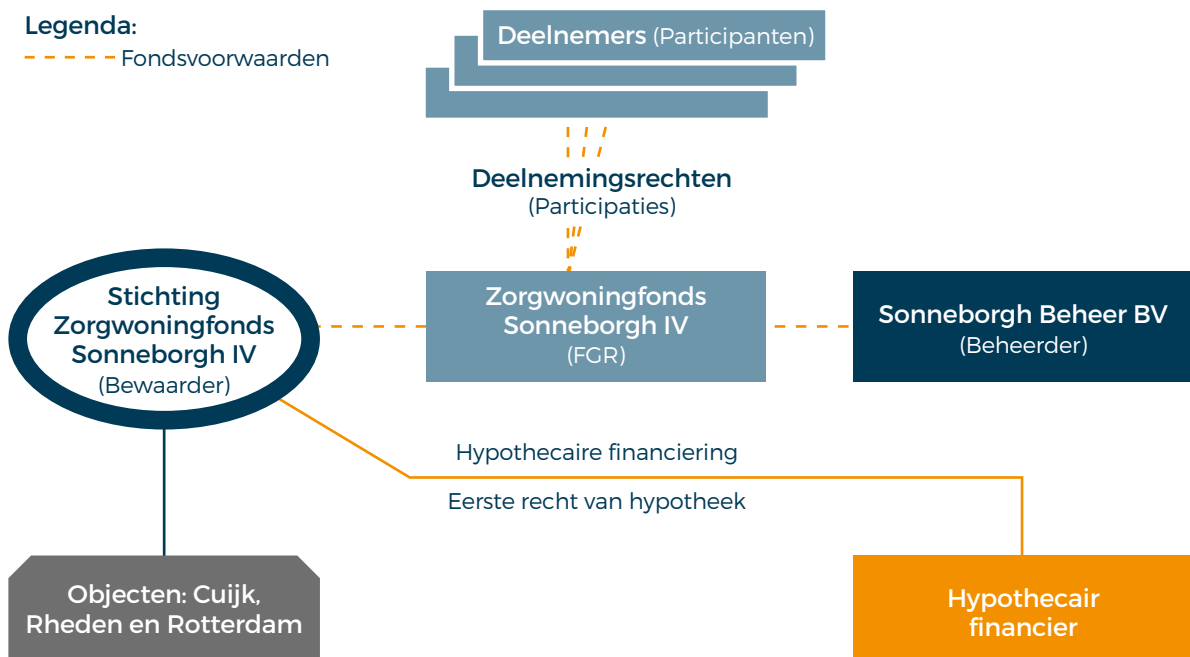
Deze samenvatting moet worden gelezen als inleiding op het Investeringsmemorandum. Iedere beslissing om te beleggen in de Participaties van het Fonds moet gebaseerd zijn op bestudering van het gehele Investeringsmemorandum door de belegger. Iedere belegger is zelf verantwoordelijk voor zijn eigen beleggingsbeslissing.

Geen van het Fonds, de Beheerder of de Bewaarder staat onder toezicht van de AFM of De Nederlandsche Bank NV. Dit Investeringsmemorandum is niet te beschouwen als een door de AFM goedgekeurd prospectus. Geïnteresseerde beleggers dienen er rekening mee te houden dat hen niet de bescherming wordt geboden die de Wft beoogt te bieden aan beleggers in structuren of producten die wel onder toezicht van de AFM of De Nederlandsche Bank NV staan.

1.2 Uitgevende instelling

De officiële naam en handelsnaam van de uitgevende instelling (het Fonds) is Zorgwoningfonds Sonneborgh IV. Het Fonds wordt gevestigd en aangegaan te Eindhoven met kantooradres Schimmelt 30, 5611 ZX te Eindhoven en is een beleggingsinstelling met als rechtsvorm een transparant fonds voor gemene rekening (FGR).

Het Fonds is een contractuele regeling tussen elke individuele belegger afzonderlijk (Participant), Sonneborgh Beheer BV in haar hoedanigheid als Beheerder en Stichting Zorgwoningfonds Sonneborgh IV in haar hoedanigheid als juridisch eigenaar en bewaarder van het vastgoed (Bewaarder), die wordt beheerst door de Fondsvoorwaarden waarop het Nederlandse recht van toepassing is. De juridische structuur van het Fonds is onderstaand vereenvoudigd weergegeven.



Het Fonds vormt geen onderdeel van een groep van vennootschappen. Uit hoofde van de Fondsvaarden onderhoudt het Fonds een relatie met de Beheerder en de Bewaarder. De aandelen in het kapitaal van de Beheerder (Sonneborgh Beheer BV) worden alle gehouden door Sonneborgh Holding BV.

De Participaties luiden op naam en er worden geen bewijzen voor Participaties uitgegeven. Elke Participatie vormt een (niet nominale) vordering op de Bewaarder ter grootte van het vermogen van het Fonds gedeeld door het totaal aantal uitgegeven en uitstaande Participaties, die uitsluitend opeisbaar is bij het eindigen van het Fonds. Aan elk van de Participaties zijn gelijke financiële rechten en stemrechten verbonden.

1.3 De Objecten

Het Fonds belegt in de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van drie woon- en zorgcomplexen, gelegen in Cuijk, Rheden en Rotterdam. De Objecten worden na oplevering langjarig verhuurd aan professionele zorgorganisaties (minimaal 15 jaar) voor in totaal 119 (jong)volwassenen en ouderen met een zorg- en ondersteuningsvraag.

Het Object in Cuijk, gelegen aan de Gildekamp 8 te Cuijk, betreft de aankoop van een voormalig kantoorpand (circa 2.000 m² bvo) dat wordt verduurzaamd en getransformeerd naar 35 zorgstudio's ten behoeve van cliënten van een landelijke opererende zorgaanbieder in de geestelijke gezondheidszorg.

Het Object in Rheden, gelegen aan de Haverweg 57 te Rheden, betreft de aankoop van een woon- en zorgcomplex (circa 1.700 m² bvo) dat wordt verduurzaamd en uitgebreid middels optopping naar 25 zorgstudio's ten behoeve van cliënten van een regionaal opererende zorgaanbieder uit Arnhem voor mensen met een verstandelijke beperking.

Het Object in Rotterdam, gelegen aan de Marthalaan 2a, 2b en 16 en Othelloweg 251 te Hoogvliet, betreft de aankoop van een plint (circa 4.400 m² bvo) van een groter complex. Het Object wordt deels reeds gehuurd door een zorginstelling uit Rotterdam voor 19 van haar Wlz cliënten (ouderen met dementie en/of somatische zorgvragen), deels staat het leeg (voormalig kinderdagverblijf) en deels wordt het verhuurd aan een sportschool (Basic-Fit). Na aankoop wordt het leegstaande bouwdeel direct getransformeerd ten behoeve van 17 extra cliënten van de betrokken zorginstelling (na realisatie 36 cliënten in totaal). Na afloop van het huurcontract met sportschool (2025) wordt ook dit vrijkomende bouwdeel getransformeerd voor en verhuurd aan deze zorginstelling, waardoor het totaal aantal zorgwoningen op 59 zal uitkomen.

1.4 De huurders

De Objecten worden, na verbouwing, langjarig verhuurd aan erkende, ervaren en financieel gezonde huurders, te weten:

- Het Object in Cuijk wordt verhuurd aan Woonzorgnet. Deze organisatie begeleidt en ondersteunt (jong)volwassenen bij wonen, werken en een zinvolle dagbesteding. De zorginstelling gaat een dubbel net huurcontract aan met een looptijd van 15 jaar, daarna telkens te verlengen met 5 jaar. De door Woonzorgnet te betalen aanvangshuur na oplevering bedraagt € 320.000,- per jaar, prijspeil 1 januari 2024. De huur wordt jaarlijks geïndexeerd.
- Het Object in Rheden wordt verhuurd aan Stichting Siza. Siza biedt ondersteuning en zorg aan mensen met een lichamelijke, verstandelijke of meervoudige beperking en aan mensen met autisme of niet-aangeboren hersenletsel. De zorginstelling gaat een dubbel net huurcontract aan met een looptijd van 15 jaar, daarna telkens te verlengen met 5 jaar. De door Siza te betalen aanvangshuur na oplevering bedraagt € 258.500,- per jaar, prijspeil 1 januari 2024.

- Het Object in Rotterdam wordt bij aankoop voor een deel gehuurd door Stichting Humanitas en voor een deel door Basic-Fit. Een deel van het Object staat leeg. In twee fases wordt het volledige Object, inclusief de leegstaande ruimte en de sportschool, getransformeerd en verhuurd aan Humanitas ten behoeve van haar oudere cliënten met dementie en/of somatische zorgvragen. Voor ieder bouwdeel sluit Humanitas een dubbel net huurcontract met een looptijd van 20 jaar. Basic-Fit huurt de ruimte van de sportschool tot en met 2025. De volgende huurafspraken zijn van toepassing:
 - Humanitas huurt het bestaande zorgdeel (19 bewoners) bij aanvang van het fonds conform de lopende huurovereenkomst, wat voor de resterende 8 maanden in 2023 is geprognosticeerd op € 143.923,-;
 - Basic-Fit huurt de sportschool in bij aanvang van het fonds conform de lopende huurovereenkomst, wat voor de resterende 8 maanden in 2023 is geprognosticeerd op € 173.607,-;
 - Humanitas sluit na afronding van de verbouwing van het leegstaande bouwdeel een nieuw huurcontract af voor zowel dit bouwdeel (17 cliënten) als het bestaande bouwdeel (19 cliënten), welke is geprognosticeerd op € 425.039,- (prijspeil 2024). Dit is gebaseerd op een huurprijs van € 847,- per zorgwoning per maand prijspeil 2021.

Gedurende de verbouwingen van de Objecten in Cuijk en Rheden is voor deze Objecten een regeling voor compensatie voor huurderiving opgenomen. Voor het Object in Cuijk betreft het een bedrag van € 26.667,- per maand met een maximum van € 80.000,-. Voor het Object in Rheden betreft het een bedrag van € 21.875,- per maand met een maximum van € 175.000,-. Voor het Object in Rotterdam is voorzien in huurcompensatie tijdens de verbouwing van de sportschool tot zorgeenheden. De hoogte van deze huurcompensatie komt over-

een met de gederfde huurinkomsten conform het nieuwe huurcontract met Humanitas gedurende de bouwwerkzaamheden en bedraagt naar verwachting € 293.391,-.

1.5 Investeringsstructuur

De totale kapitaalbehoefte van het Fonds bedraagt € 20.800.000,-. Deze kapitaalbehoefte is samengesteld uit aankoopkosten van de Objecten (vrij op naam), financieringskosten inzake de hypothecaire lening en bijkomende kosten ten behoeve van het Fonds.

De kapitaalbehoefte van het Fonds wordt voor € 5.200.000,- gefinancierd middels een hypothecaire lening en voor € 15.600.000,- door de inleg van kapitaal door Participanten middels de uitgifte van Participaties. In totaal worden 312 Participaties uitgegeven met een uitgifteprijs van € 50.000,- per stuk met een minimale deelname van twee (2) Participaties per Participant. De beoogde looptijd van het Fonds is zeven tot tien jaar.

Participaties kunnen niet worden overgedragen anders dan aan het Fonds. 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. Het Fonds is closed-end, wat betekent dat het Fonds niet verplicht is tot inkoop van Participaties over te gaan. Participaties worden uitsluitend ingekocht (a) 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) én (b) een dergelijke overdracht niet tot gevolg heeft dat (i) de verkrijgende belegger Participaties verwerft tegen

een tegenwaarde van minder dan € 100.000,- per belegger óf (ii) het door de vervreemdende Participant in verband met het Fonds belegde bedrag lager uitkomt dan € 100.000,- (tenzij de vervreemdende Participant alle door hem gehouden Participaties verkoopt en overdraagt).

1.6 Rendementsprognose

Het verwachte rendement wordt uitgedrukt als percentage van de initiële inleg per Participatie gedurende het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds (tien jaar). Het Totaalrendement op de vastgoedbelegging bestaat uit een Direct Rendement (contant uitkeerbaar rendement uit de exploitatie (verhuur) van de Objecten) en een Indirect Rendement (uitkeerbaar rendement uit verkoop van de Objecten).

Het geprognosticeerde Direct Rendement bedraagt gemiddeld 4,75% op jaarbasis. Uitkering van het Direct Rendement geschiedt per kwartaal, telkens binnen vier weken na afloop van elk kalenderkwartaal. Het geprognosticeerde Indirect Rendement bedraagt gemiddeld 2,80% op jaarbasis op basis van een neutraal verkoopscenario. Het geprognosticeerde Totaalrendement bedraagt derhalve 7,55% per jaar.

1.7 Risicofactoren

Beleggen brengt risico's met zich mee. Zo ook het participeren in het Fonds. Het is af te raden een substantieel gedeelte van het vermogen in dit product te beleggen. Deze vorm van beleggen moet gezien worden als onderdeel van een gespreid belegde portefeuille.

Bij tussentijdse tegenvallers in de exploitatie van de Objecten kan het geprognosticeerde uitkeerbare rendement in gevaar komen. Het maximale verlies

dat de Participant kan lijden is het bedrag van zijn deelname.

Participanten dienen er rekening mee te houden dat (feitelijke) verhandeling van Participaties in de praktijk slechts beperkt mogelijk is. Verder kan de werkelijke looptijd van het Fonds langer zijn dan de beoogde looptijd van zeven tot tien jaar, indien door (markt)omstandigheden de verkoop van de Objecten tegen gunstige of acceptabele voorwaarden niet haalbaar is of de Participanten niet instemmen met een door de Beheerder voorgestelde verkoop.

Hoewel de Objecten langjarig worden verhuurd (tenminste 15 jaar) bestaat het risico dat om welke reden dan ook, de huurovereenkomsten voortijdig gedurende de looptijd van het Fonds eindigen. Hoewel de Objecten woon- en zorgcomplexen betreffen met moderne en betaalbare zorgwoningen waaraan een groot en structureel tekort is, bestaat het risico dat één of meerdere Objecten niet of slechts tegen ongunstigere voorwaarden kan worden (weder) verhuurd. Dit kan leiden tot lagere huurinkomsten dan geprognosticeerd en/of een lagere marktwaarde van de Objecten, hetgeen een negatief effect kan hebben op het rendement voor de Participanten.

Met de hypothecair financier is een Loan to Value (LTV) van maximaal 50% overeengekomen. De LTV geeft de verhouding weer tussen de totale hoofdsom van de financiering en de getaxeerde marktwaarde van de Objecten. De totale taxatiewaarde van de Objecten bedraagt op peildatum 23 november 2022 € 19.850.000,- kosten koper (k.k.). Derhalve bedraagt de LTV bij aanvang circa 26,2%. Daarnaast is met de hypothecair financier een Lening Lasten Dekking (LLD) overeengekomen van minimaal 12,5%. De LLD is de verhouding tussen de netto cashflow (huurbrendst minus Exploitatie- en Fondskosten) en het financieringsobligo, uitgedrukt in een percentage. Bij dit Fonds bedraagt de LLD in het eerste volledige exploitatiejaar (2024) naar verwachting 20,7%. De hypothecair financier test deze ratio's periodiek en

heeft zich het recht voorbehouden om, indien een test niet zou slagen, hogere jaarlijkse aflossingen te verlangen of de financiering te beëindigen. Hogere aflossingen kunnen een (al dan niet tijdelijk) negatief effect hebben op het uitkeerbare Direct Rendement. Bij beëindiging van de hypothecaire financiering ontstaat het risico, bijvoorbeeld als gevolg van de onmogelijkheid om de Objecten te herfinancieren, dat één of meerdere Objecten gedwongen verkocht moeten worden. De verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans lager dan bij een reguliere verkoop. Dat kan een negatieve invloed hebben op het rendement voor de Participanten.

De kosten voor de hypothecaire financiering zijn in de rendementsprognose een belangrijke factor. De rente op de hypothecaire lening bij dit Fonds is variabel (Roll Over lening) en is opgebouwd uit a) het driemaands Euribor tarief, b) een liquiditeitsopslag en c) een debiteurenopslag. De liquiditeits- en debiteurenopslag voor dit fonds bedraagt 2,10%. Het driemaands Euribor tarief bedraagt ten tijde van het opstellen van dit Investeringsmemorandum circa 2,00%. Echter, de verwachting van de Beheerder en de hypothecair financier is dat de driemaands Euribor tarief stijgt naar 3,00%. Om dit renterisico af te dekken is in de meerjarenkasstroomprognose derhalve rekening gehouden met een reservering van 1,00% om rentefluctuaties op te vangen, waardoor de feitelijke rente op de hypothecaire lening in de meerjarenkasstroomprognose is aangenomen op 5,1%. Desondanks kan de hypotheekrente gedurende de looptijd van het Fonds hoger zijn dan de rekenrente waarmee rekening is gehouden in de rendementsprognose. De negatieve invloed van een hogere rente dan de geprognosticeerde rente kan een negatieve invloed hebben op het voor de Participanten te behalen rendement.

Naast de hypothecaire lening bij aanvang van het Fonds zal gedurende de looptijd van het Fonds, na afloop van het huurcontract van de sportschool in het

Object te Rotterdam, een additionele hypothecaire lening worden aangegaan ten behoeve van de verbouwing van de sportschool naar 23 additionele zorgwoningen voor cliënten van de huurder (Humanitas) ter hoogte van € 4,1 miljoen. In de rendementsberekening van het Fonds is aangenomen dat deze hypothecaire lening dezelfde condities zal kennen als de eerste hypothecaire lening, te weten 1,0% aflossing en 5,1% rente. Desondanks kan de hypotheekrente voor deze lening hoger zijn dan de rekenrente waarmee rekening is gehouden in de rendementsprognose. Als deze nieuwe hypothecaire lening alleen kan worden afgesloten tegen minder gunstige voorwaarden, dan kan dat eveneens een negatieve invloed hebben op het rendement. Tenzij anders wordt besloten is het uitgangspunt dat deze additionele hypothecaire lening bij dezelfde hypothecair financier wordt aangehouden. Indien deze nieuwe hypothecaire lening niet bij dezelfde hypothecaire financier kan worden aangehouden leidt dit mogelijk tot extra kosten wat ten koste zal gaan van het rendement.

Beide hypothecaire financieringen hebben een looptijd van tien jaar. Het risico bestaat dat na afloop van de overeengekomen looptijd van de eerste hypothecaire financiering de Objecten nog niet zijn verkocht en geen nieuwe lening met een hypothecair financier kan worden afgesloten of alleen kan worden afgesloten tegen minder gunstige voorwaarden. Indien geen nieuwe lening met een hypothecair financier kan worden afgesloten ontstaat het risico dat één of meerdere van de Objecten gedwongen moeten worden verkocht. De verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans lager dan bij een reguliere verkoop. Dat kan een negatieve invloed hebben op het voor de Participanten te behalen rendement. Als een nieuwe hypothecaire lening alleen kan worden afgesloten tegen minder gunstige voorwaarden, dan kan dat eveneens een negatieve invloed hebben op het rendement.

De marktwaarde bij verkoop van de Objecten, en daarmee de mogelijkheid tot verkoop van de

Objecten tegen gunstige voorwaarden, is in hoge mate afhankelijk van de huidige en toekomstige marktomstandigheden en de macro-economische ontwikkelingen. Indien de marktwaarde daalt, heeft dit een negatieve invloed op de waarde en verkoopmogelijkheid van de Objecten, wat ertoe kan leiden dat het door de Participanten bijeen gebrachte kapitaal geheel of gedeeltelijk verloren gaat.

Door gespreid te beleggen in verschillende typen van vastgoed kunnen risicofactoren in zekere mate worden gedempt. Aangezien het Fonds uitsluitend belegt in zorgwoningen is er geen sprake van spreiding in het type van vastgoed. Eventuele ongunstige ontwikkelingen in de zorgvastgoedsector kunnen een negatieve invloed hebben op de rendementen voor de Participanten.

In alle Objecten vinden in meer of mindere mate verbouwingen plaats. Dit brengt ontwikkel- en bouwrisico's met zich mee. Deze risico's komen voor rekening van de ontwikkelaars en hun bouwteampartners. Voor alle drie de Objecten geldt dat ten tijde van de start van dit Fonds onherroepelijke omgevingsvergunningen zijn afgegeven. Daarmee is het planologisch risico afgedekt. Het bouwrisico wordt richting het Fonds afgedekt middels prijsvaste aannemingsovereenkomsten met vaste termijnen die de stand van het werk volgen. Het risico dat hierdoor resteert is overmacht bij de ontwikkelaar of één van de bouwteampartners (overmacht zoals bedoeld in artikel 6:75 BW), een eventueel faillissement van één van de bouwteampartners en een latere oplevering van de bouwwerkzaamheden waardoor de opgenomen huurcompensatie ontoereikend is om aan de beoogde rendementsdoelstelling voor de Participanten te voldoen. Dit zal dan leiden tot een lager rendement voor de Participanten.

Elk Fonds dat belegt in vastgoed heeft te maken met Exploitatie- en Fondskosten (waaronder belastingen, verzekeringen, heffingen, onderhoud, assetmanagement en Fondsbeheer). Deze kosten zijn middels een meerjarenbegroting onderdeel ge-

maakt van de rendementsprognose. Niettemin bestaat het risico dat gedurende de bezitsperiode van de Objecten noodzakelijkerwijs extra kosten moeten worden gemaakt die afwijken (zowel in omvang als in de tijd gezien) van de bij aanvang opgestelde begroting. De resultaten van het Fonds kunnen daardoor in negatieve zin worden beïnvloed.

De toenemende maatschappelijke en politieke aandacht voor duurzaamheidsfactoren leiden tot een verschuiving in de vraag naar vastgoed. Deze vraagverschuiving houdt in dat de vraag naar duurzamer (bijvoorbeeld energiezuiniger) vastgoed stijgt, ten koste van de vraag naar minder duurzaam vastgoed. Hierdoor kan de waarde van minder duurzame Objecten dalen, wat nadelig kan zijn voor de waarde van het vastgoed van het Fonds. Het vastgoed in dit Fonds betreft bestaand vastgoed dat wordt verduurzaamd. Daarmee is dit risico naar het oordeel van de Beheerder beperkt. Desondanks kan de Beheerder zich genoodzaakt zien om gedurende de looptijd van het Fonds aanpassingen aan de Objecten door te voeren. Dit kan bijvoorbeeld nodig zijn op grond van nieuwe wet- en regelgeving, of in reactie op de eisen van (potentiële) huurders of potentiële kopers van de Objecten. De kosten van deze verduurzamingswerkzaamheden zullen ten laste komen van het rendement van het Fonds.

Hoewel milieurisico's in directe zin er op basis van onderzoek niet lijken te zijn, kan de marktwaarde van de Objecten dalen als zich een milieurisico voordoet. Een negatief effect op de waarde van de Objecten kan een negatief effect hebben op de resultaten van het Fonds.

Nieuwe wettelijke bepalingen, jurisprudentie of politieke besluitvorming in algemeen zin op het gebied van bijvoorbeeld zorg- of huurwetgeving, technische aspecten en ruimtelijke ordening of fiscale regelgeving kunnen negatieve gevolgen hebben voor de resultaten van het Fonds.

Het inflatierisico is het risico dat de prijsinflatie (stijging van het algemeen prijspeil) een negatief effect heeft op het reële rendement van een belegging. Ondanks de contractuele afspraak met de huurders dat indexering van de huurinkomsten jaarlijks plaatsvindt, kan de inflatie een negatief effect hebben op de waarde van de Objecten. Dit kan voorkomen wanneer de stijging van de kosten voor het Fonds de groei van de huur middels indexering overstijgt. Dit kan het rendement op de belegging negatief beïnvloeden.

Voor zover tegen aanvaardbare voorwaarden mogelijk is, zijn risico's met betrekking tot de Objecten verzekerd. Er is echter een risico dat schade wordt veroorzaakt door voorvallen die niet verzekeraar zijn en zijn uitgesloten van dekking - zoals een (natuur) ramp of schade door oorlog of terreur - of een eigen risico op schade van toepassing is. Indien een dergelijke situatie zich voordoet moet het Fonds de schade geheel of gedeeltelijk zelf dragen. De resultaten van het Fonds kunnen daardoor in negatieve zin worden beïnvloed.



2 RISICOFACTOREN

2.1 Inleiding

Beleggen brengt risico's met zich mee. Zo ook het participeren in dit Fonds. Voor een goede beoordeling van deze risico's is het onderstaande van belang. Deze risico's, alsmede andere (markt)omstandigheden kunnen tot gevolg hebben dat negatieve waarde fluctuaties optreden en rendementen lager uitkomen dan het geprognosticeerde rendement.

Het is af te raden een substantieel gedeelte van het vermogen in dit product te beleggen. Deze belegging moet gezien worden als onderdeel van een gespreid belegde portefeuille. Het Fonds richt zich op particuliere beleggers met een ambitie om maatschappelijk betrokken te beleggen in vastgoed(gereleerde) producten voor de meest kwetsbaren in onze samenleving: mensen met een zorg- en ondersteuningsvraag.

Hoewel de Beheerder meent dat de risico's als genoemd in dit hoofdstuk alle materiële risico's betreffen, 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.

2.2 Exploitatierisico's

Bij tussentijdse tegenvallers in de exploitatie kan het geprognosticeerde uitkeerbare rendement in gevaar komen. Gedurende de looptijd van het Fonds wordt een liquiditeitsreserve aangehouden. Deze liquiditeitsreserve kan onder meer worden aangewend ter dekking van onvoorziene uitgaven of om aan de financiële verplichtingen te kunnen voldoen. Er is evenwel een risico dat op enig moment de liquiditeitsreserve onvoldoende blijkt te zijn.

Voor de Participant kan een verlies optreden. In het bijzonder hebben de mate waarin de Objecten wor-

den geconfronteerd met leegstand, de hoogte van de diverse Exploitatiekosten, Fondskosten, Rentekosten en eventuele andere kosten en de hoogte van de huurinkomsten die voortvloeien uit de Objecten, een belangrijke invloed op het rendement. Dat geldt in het bijzonder voor de situatie dat diverse factoren zich gelijktijdig in negatieve zin voordoen. Het maximale verlies dat de Participant kan lijden is het bedrag van zijn deelname.

2.3 Beperkte handelbaarheid

De Participaties zijn niet beursgenoteerd en er zal ook geen beursnotering worden aangevraagd. Hoewel de Participaties handelbaar zijn, zijn de mogelijkheden beperkt. Overdracht van Participaties is uitsluitend mogelijk via inkoop van Participaties door het Fonds gevolgd door uitgifte. Inkoop zal slechts plaatsvinden voor zover deze 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). Bovendien, in verband met de toezichtrechtelijke positie van het Fonds, mag een overdracht niet tot gevolg hebben dat (i) de verkrijgende belegger Participaties verwerft tegen een tegenwaarde van minder dan € 100.000,- per belegger óf (ii) het door de vervreemdende Participant in het Fonds belegde bedrag lager dan € 100.000,- uitkomt (tenzij de vervreemdende Participant alle door hem gehouden Participaties verkoopt en overdraagt).

Het Fonds is niet verplicht om op verzoek van de Participant Participaties in te kopen (het Fonds heeft een closed-end karakter). Participanten dienen er rekening mee te houden dat (feitelijke) verhandeling van Participaties slechts beperkt mogelijk is.

Verder kan de feitelijke looptijd van het Fonds langer zijn dan de beoogde looptijd, indien door (markt) omstandigheden de verkoop van de Objecten tegen gunstige of acceptabele voorwaarden niet haalbaar blijkt of de Participanten niet instemmen met een door de Beheerder voorgestelde verkoop. 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 dan gewenst is. Voorts kan de beperkte mogelijkheid van verhandelbaarheid van de Participaties een drukkend effect hebben op de waarde ervan.

2.4 Verhuurrisico

Als een huurcontract expireert, kan de huurder besluiten het huurcontract niet te verlengen. Ook kan een zorgexploitant (huurder) in betalingsproblemen komen of kan een huurovereenkomst door ontbinding of opzegging eindigen. Bij het eindigen van de huurovereenkomst wordt zo spoedig mogelijk een nieuwe huurder(s) gezocht. Tenzij een nieuwe huurder is gevonden, kan het eindigen van een huurovereenkomst leiden tot lagere huurinkomsten, tot een lagere (verkoop)waarde van de Objecten en daarmee tot een negatief effect op het voor de Participanten te behalen rendement.

De Objecten worden gebruikt als woonzorgcentrum voor cliënten van erkende, professionele zorgexploitanten te weten: Woonzorgnet (Object Cuijk), Stichting Siza (Object Rheden) en Stichting Humanitas (Object Rotterdam).

Hoewel de Objecten worden aangepast aan de wensen en eisen van deze exploitanten én langjarig worden verhuur (15 tot 20 jaar, tenminste tot 2039) bestaat het risico dat om welke reden dan ook, een

huurovereenkomst voortijdig gedurende de looptijd van het Fonds eindigt. Hoewel de Objecten woon- en zorgcomplexen betreffen met betaalbare zorgwoningen waaraan een groot tekort is, bestaat 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 kan hebben op het rendement voor de Participanten.

Met de hypothecair financier is voor de eerste hypothecaire lening een Lening Lasten Dekking (LLD) overeengekomen van minimaal 12,5%. De LLD is de verhouding tussen de netto cashflow (huuropbrengst minus exploitatielasten) en het financieringsobligo, uitgedrukt in een percentage. Bij de aanvang van het Fonds bedraagt de LLD in het eerste volledige exploitatiejaar (2024) naar verwachting 20,7%. De hypothecair financier test de LLD periodiek heeft zich het recht voorbehouden om, indien een test niet zou slagen, hogere jaarlijkse aflossingen te verlangen of de financiering te beëindigen. Hogere aflossingen kunnen een (al dan niet tijdelijk) negatief effect hebben op het uitkeerbaar Direct Rendement gedurende de resterende looptijd van het Fonds. Bij beëindiging van de hypothecaire financiering ontstaat het risico dat, bijvoorbeeld als gevolg van de onmogelijkheid om de Objecten te herfinancieren, de Objecten gedwongen verkocht moet worden. De verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans lager dan bij een reguliere verkoop. Dat kan een negatieve invloed hebben op het rendement voor de Participanten.

Naast de hypothecaire lening bij aanvang van het Fonds zal gedurende de looptijd van het Fonds, na afloop van het huurcontract van de sportschool in het Object te Rotterdam, een additionele hypothecaire lening worden aangegaan ten behoeve van de verbouwing van de sportschool naar 23 additionele zorgwoningen voor cliënten van de huurder (Humanitas) ter hoogte van € 4,1 miljoen. De verwachting

is dat ook voor deze hypothecaire financiering een LLD zal worden overeengekomen. Het is nog niet bekend welk minimum voor de LLD zal gelden. Als een LLD overeengekomen wordt geldt het hiervoor bedoelde risico ook voor deze tweede hypothecaire lening, waarbij geldt dat hoe hoger het minimum van de LLD overeengekomen wordt, des te hoger het risico is.

2.5 Kredietrisico

De kosten voor de hypothecaire financiering zijn in de rendementsprognose een belangrijke factor. De rente op de hypothecaire lening is variabel (Roll Over lening) en is opgebouwd uit a) het driemaands Euribor tarief, b) een liquiditeitsopslag en c) een debiteurenopslag. De liquiditeits- en debiteurenopslag voor dit fonds bedraagt 2,1% en staat voor drie jaar vast. Het driemaands Euribor tarief bedraagt ten tijde van het opstellen van dit Investeringsmemorandum circa 2,0%. Echter, de verwachting van de Beheerder en de hypothecair financier is dat de driemaands Euribor tarief stijgt naar 3,0%. Om het renterisico af te dekken is in de meerjarenkassroomprognose derhalve rekening gehouden met een reservering van 1,0% om rentefluctuaties op te vangen, waardoor de feitelijke rente op de hypothecaire lening is aangenomen op 5,1%.

Met de hypothecair financier is overeengekomen dat het toegestaan is om gedurende de looptijd van het Fonds af te stappen van de variabele rente en deze te fixeren, indien de rente voor een periode van 3 tot 5 jaar vastgelegd kan worden onder de 5,1%. Dit neemt niet weg dat gedurende de looptijd van het Fonds de hypotheekrente hoger kan zijn dan de rekenrente waarmee rekening is gehouden in de rendementsprognose. De negatieve invloed van een hogere rente dan de geprognosticeerde rente kan materieel zijn en een negatieve invloed hebben op het voor de Participanten te behalen rendement. Ook kan een stijging van de hypotheekrente van invloed zijn op de waardeontwikkeling van de Objecten. Een stijgende rente kan

het verkoopresultaat negatief beïnvloeden, hetgeen een negatief effect op het rendement kan hebben.

Naast de hypothecaire lening bij aanvang van het Fonds zal gedurende de looptijd van het Fonds, na afloop van het huurcontract van de sportschool in het Object te Rotterdam, een additionele hypothecaire lening worden aangegaan ten behoeve van de verbouwing van de sportschool naar 23 additionele zorgwoningen voor cliënten van de huurder (Humanitas) ter hoogte van € 4,1 miljoen. In de rendementsberekening van het Fonds is aangenomen dat deze tweede hypothecaire lening dezelfde condities zal kennen als de eerste hypothecaire lening, te weten 1,0% aflossing en 5,1% rente. Als de rente voor de tweede hypothecaire lening hoger blijkt te zijn dan de rekenrente waarmee rekening is gehouden in de rendementsprognose, zal dat leiden tot een lager rendement. Tenzij anders wordt besloten is het uitgangspunt dat deze additionele hypothecaire lening bij dezelfde hypothecair financier wordt aangetrokken. Indien deze nieuwe hypothecaire lening niet bij dezelfde hypothecaire financier kan worden aangehouden leidt dit mogelijk tot extra kosten.

Beide hypothecaire financieringen hebben een looptijd van tien jaar. Het risico bestaat dat na afloop van de overeengekomen looptijd van de eerste hypothecaire financiering de Objecten nog niet zijn verkocht en geen nieuwe lening met een hypothecair financier kan worden afgesloten of alleen kan worden afgesloten tegen minder gunstige voorwaarden. Indien geen nieuwe lening met een hypothecair financier kan worden afgesloten ontstaat het risico dat de Objecten gedwongen moeten worden verkocht. De verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans lager dan bij een reguliere verkoop. Dat kan een negatieve invloed hebben op het voor de Participanten te behalen rendement. Als een nieuwe hypothecaire lening alleen kan worden afgesloten tegen minder gunstige voorwaarden, dan kan dat eveneens een negatieve invloed hebben op het rendement.

Voor de rendementsprognose is het uitgangspunt dat bij het eindigen van de looptijd van een hypothecaire financiering, indien de Objecten dan nog niet zijn vervreemd, die hypothecaire financiering bij de huidige financier wordt verlengd. Het is niet uit te sluiten dat verlenging van een hypothecaire financiering bij de huidige financier niet slaagt. 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.

2.6 Marktwaaarde- en verkoopsrisico

De marktwaaarde bij verkoop van de Objecten, en daarmee de mogelijkheid tot verkoop van de Objecten tegen gunstige voorwaarden, is in hoge mate afhankelijk van de huidige en toekomstige marktomstandigheden en de macro-economische ontwikkelingen. De taxatiewaarde van de Objecten bedraagt op peildatum 23 november 2022 € 19.850.000,- kosten koper (k.k.). De taxatiewaarde vrij op naam (v.o.n.) bedraagt op deze peildatum derhalve € 21.438.000,- en is daarmee hoger dan zowel de totale aankoopkosten van het fonds vrij op naam als het totaal benodigde Fondskapitaal. Echter, indien de marktwaaarde daalt, heeft dit een negatieve invloed op de waarde en verkoopmogelijkheid van de Objecten, wat ertoe kan leiden dat het door de Participanten bijeen gebrachte kapitaal geheel of gedeeltelijk verloren gaat. De hypothecaire financiering maakt een wezenlijk deel uit van dit product. Negatieve waardeontwikkelingen kunnen hierdoor versterkt doorwerken in de resultaten van het Fonds.

Daarnaast is in de hypothecaire financieringscondities van de eerste hypothecaire financiering vastgelegd dat de hypothecair financier, allereerst bij het aangaan van het Fonds en vervolgens periodiek

de marktwaaarde van de Objecten test ten opzichte van het restant van de hoofdsom van de hypothecaire financiering (“loan to value” of “LTV”). Met de hypothecair financier is een Loan to Value (LTV) van maximaal 50% overeengekomen. De hypothecair financier heeft zich het recht voorbehouden om, indien de LTV hoger blijkt dan 50%, hogere jaarlijkse aflossingen te verlangen of de financiering te beëindigen. Hogere aflossingen kunnen een (al dan niet tijdelijk) negatief effect hebben op het uitkeerbaar Direct Rendement gedurende de resterende looptijd van het Fonds. Bij beëindiging van de hypothecaire financiering ontstaat het risico dat de Objecten gedwongen verkocht moeten worden. De verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans lager dan bij een reguliere verkoop. Dat kan een negatieve invloed hebben op het rendement voor de Participanten. De LTV bij aanvang van het Fonds bedraagt circa 26,2%. Een eventuele daling van de marktwaaarde (wat leidt tot een lagere getaxeerde waarde) kan er toe leiden dat het hiervoor bedoelde risico zich realiseert.

Naast de hypothecaire lening bij aanvang van het Fonds zal gedurende de looptijd van het Fonds, na afloop van het huurcontract van de sportschool in het Object te Rotterdam, een additionele hypothecaire lening worden aangegaan ten behoeve van de verbouwing van de sportschool naar 23 additionele zorgwoningen voor cliënten van de huurder (Humanitas) ter hoogte van € 4,1 miljoen. De verwachting is dat ook voor deze hypothecaire financiering een LTV zal worden overeengekomen. Het is nog niet bekend welk maximum voor de LTV zal gelden. Als een LTV overeengekomen wordt geldt het hiervoor bedoelde risico ook voor deze tweede hypothecaire lening, waarbij geldt dat hoe lager het maximum van de LTV overeengekomen wordt, des te hoger het risico is.

2.7 Risico van beperkte spreiding

Het rendement (waaronder de waardeontwikkeling) van vastgoed is afhankelijk van talloze factoren die daarop in meer of mindere mate een directe of indirecte invloed hebben. Zo beïnvloeden het klimaat op de vastgoedmarkt en de economische omstandigheden in het algemeen, in zekere mate en hoofdzakelijk indirect het rendement. Doorgaans hebben factoren als de ligging en ontwikkelingen in de nabijheid van het vastgoed, de kwaliteit en eventuele (verborgen) gebreken aan het vastgoed en de kwaliteit (solvabiliteit) van de zorgexploitant als huurder een belangrijkere en een meer directe invloed op het rendement dat het vastgoed voortbrengt. Door gespreid te beleggen in verschillende typen van vastgoed kunnen deze risicofactoren in zekere mate worden gedempt. Aangezien het Fonds uitsluitend belegt in zorgwoningen is er geen sprake van spreiding in het type van vastgoed. Eventuele ongunstige ontwikkelingen in de zorgvastgoedsector kunnen een negatieve invloed hebben op de rendementen voor de Participanten.

2.8 Ontwikkel- en bouwrisico

De bestaande panden inclusief grond en toebehoren van de drie te verwerven Objecten worden voor aanvang van het Fonds geleverd aan het Fonds, waarbij voor het Object in Rotterdam geldt dat er sprake is van erfpacht welke is afgekocht tot en met 30 november 2048. In alle Objecten vinden verbouwingen plaats. Bij de Objecten in Cuijk en Rheden zijn deze bouwwerkzaamheden reeds gestart voor aanvang van het Fonds. Bij het Object in Rotterdam starten de bouwwerkzaamheden na aanvang van het Fonds. In alle gevallen brengt dit ontwikkel- en bouwrisico's met zich mee. Deze risico's komen voor rekening van de ontwikkelaars en de bouwteampartners. Voor alle drie de Objecten geldt dat bij aanvang van dit Fonds onherroepelijke omgevingsvergunningen zijn afgegeven. Daarmee is het planologisch risico afgedekt.

Het bouwrisico wordt richting het Fonds afgedekt middels prijsvaste aannemingsovereenkomsten met vaste termijnen die de stand van het werk volgen. Het risico dat hierdoor resteert is overmacht bij de ontwikkelaar of één van de bouwteampartners (overmacht zoals bedoeld in artikel 6:75 BW), een eventueel faillissement van één van de bouwteampartners met als gevolg een latere oplevering van de bouwwerkzaamheden.

Voor de Objecten in Cuijk en Rheden is tot aan de beoogde datum van oplevering een regeling getroffen voor compensatie van gedeerde huurinkomsten voor het Fonds. Indien de oplevering van de verbouwingen in deze Objecten later zal plaatsvinden dan gepland (respectievelijk 3^e kwartaal 2023 voor Cuijk en 1^e kwartaal 2024 voor Rheden), dan zullen de resultaten van het Fonds door huurdering (respectievelijk door het uitblijven van huurcompensatie) in negatieve zin worden beïnvloed, wat ten koste zal gaan van het rendement van het Fonds.

2.9 Kosten

Elk vastgoed moet worden onderhouden. Het risico bestaat dat gedurende de looptijd van het Fonds noodzakelijk onderhoud moet worden gepleegd dat niet is voorzien. Onderhoud levert kosten op die door het Fonds moeten worden gedragen. Die kosten hebben een negatief effect op het rendement. Omdat de Objecten verbouwd en verduurzaamd worden verwacht de Beheerder gedurende de exploitatie geen grote aanpassingen, verbouwing- en of andere uitgaven dan hetgeen middels een reservering voor onderhoud reeds is voorzien.

Het Fonds heeft daarnaast te maken met Fondskosten, inclusief assetmanagement, Rentekosten en eventuele andere kosten. Tevens geldt dat bij aanvang van het Fonds reeds financiële handelingen hebben plaatsgevonden ten behoeve van de aankoop van de Objecten en de start van de bouw-

werkzaamheden in de Objecten in Cuijk en Rheden. Deze kosten zijn reeds bij aanvang van het Fonds in kaart gebracht en zijn middels een meerjarenbegroting onderdeel van de rendementsprognose.

Niettemin bestaat het risico dat gedurende de bezitsperiode van de Objecten noodzakelijkerwijs extra kosten moeten worden gemaakt in afwijking (zowel in omvang als in de tijd gezien) van de bij aanvang opgestelde begroting. De resultaten van het Fonds kunnen daardoor in negatieve zin worden beïnvloed.

2.10 Duurzaamheidsrisico's

Verschillende gebeurtenissen en omstandigheden op duurzaamheidsgebied kunnen negatieve gevolgen hebben voor de waarde van vastgoed. De toenemende maatschappelijke en politieke aandacht voor duurzaamheidsfactoren leiden tot een verschuiving in de vraag naar vastgoed. Deze vraagverschuiving houdt in dat de vraag naar duurzamer (bijvoorbeeld energiezuiniger) vastgoed stijgt, ten koste van de vraag naar minder duurzaam vastgoed. Hierdoor kan de waarde van minder duurzame Objecten dalen, wat nadelig is voor de waarde van het vastgoed van het Fonds.

2.11 Milieurisico's

Onderzoeken naar de gesteldheid van de bodem respectievelijk de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en ondergrondse tanks hebben geen aanleiding gegeven tot vervolgonderzoek. Hoewel deze milieurisico's in directe zin er daarmee niet (lijken te) zijn, is er het indirecte risico dat als een milieurisico zich onverhoopt toch voordoet dat ten koste gaat van de marktwaarde van de Objecten en/ of tot extra kosten leidt. Een negatief effect op de waarde van de Objecten en/of extra kosten kunnen een negatief effect hebben op de resultaten van het Fonds.

2.12 Politieke risico's

Nieuwe wettelijke bepalingen, jurisprudentie of politieke besluitvorming in algemene zin op het gebied van bijvoorbeeld zorg- en huurwetgeving, technische aspecten, ruimtelijke ordening, duurzaamheid, fiscale regelgeving en in het bijzonder op het vlak van de financiering van de gezondheidszorg, kunnen gevolgen hebben voor de resultaten van het Fonds. Voor zover de Beheerder bekend is, zijn er geen wettelijke bepalingen aangekondigd die van invloed kunnen zijn op de in de rendementsberekeningen gehanteerde uitgangspunten. Het is echter niet uit te sluiten dat de wetgeving de komende jaren wordt gewijzigd, hetgeen een negatief effect kan hebben op de waarde van de Objecten en op de resultaten van het Fonds.

2.13 Inflatierisico

Het inflatierisico is het risico dat de prijsinflatie (stijging van het algemeen prijspeil) een negatief effect heeft op het reële rendement van een belegging. Gewoonlijk geldt dat vastgoedbeleggingen redelijk goed beschermd zijn tegen het inflatierisico, omdat de huurinkomsten van vastgoed doorgaans meebewegen met de inflatie (jaarlijkse huurverhoging door indexering van huurprijzen).

In de huurovereenkomsten geldt een jaarlijkse huurindexering conform landelijke wet- en regelgeving. In de rendementsprognoses is rekening gehouden met een gemiddelde indexering van 3,5% per jaar en is een volledige compensatie van de inflatie verwerkt. Ondanks de indexering van de huurinkomsten kan de inflatie een negatief effect hebben op de waarde van de Objecten. Dit kan voorkomen wanneer de stijging van Exploitatiekosten, Fondskosten, Rentekosten of eventuele andere kosten de groei van de inflatie overstijgt of wanneer de inflatie op de inkomsten gedurende de looptijd van het Fonds gemiddeld lager is dan de aangenomen

3,5% per jaar of niet volledig kan worden doorbelast aan de huurders. Dit kan het rendement op de belegging negatief beïnvloeden.

2.14 Onverzekerbare risico's

Belangrijke object gerelateerde risico's betreffen het risico van brand-, storm- en waterschade alsmede het aansprakelijkheidsrisico als eigenaar van de Objecten. Voor zover tegen aanvaardbare voorwaarden mogelijk, zijn deze risico's adequaat afgedekt door verzekeraars. Er is echter een risico dat schade wordt veroorzaakt door voorvallen die niet verzekeraar zijn of zijn uitgesloten van dekking - zoals een (natuur)ramp of schade door oorlog of terreur - of een eigen risico op schade van toepassing is. Indien een dergelijke situatie zich voordoet moet het Fonds de schade geheel of gedeeltelijk zelf dragen. De resultaten van het Fonds kunnen daardoor in negatieve zin worden beïnvloed.

gehouden 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 één of meerdere individuele Participanten. Het risico bestaat dat het belang van één of meerdere individuele Participanten moet wijken voor de belangen 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 dan geldt dat besluit voor alle Participanten, ook voor de Participant die heeft tegengestemd. Er is dan ook een risico dat het belang van de gezamenlijk Participanten niet gelijk is aan het belang van de individuele Participant.

2.15 Besluitvorming, taak uitoefening en belangen van de individuele Participant

De Participaties worden uitgegeven onder de voorwaarden als bepaald in de Fondsvoorwaarden (Bijlage I). Op grond van de Fondsvoorwaarden zijn bepaalde besluiten voorbehouden aan de Beheerder, de Bewaarder en/of de (Algemene) Vergadering van Participanten. De Beheerder en de Bewaarder zijn

GEEN VAN HET FONDS, DE BEHEERDER OF DE BEWAARDER STAAT ONDER TOEZICHT VAN DE AFM OF DE NEDERLANDSCHE BANK NV. DIT INVESTERINGSMEMORANDUM IS NIET TE BESCHOUWEN ALS EEN DOOR DE AFM GOEGERKEURD PROSPECTUS. GEÏNTERESSEERDE BELEGGERDIENEN ER REKENING MEE TE HOUDEN DAT HEN NIET DE BESCHERMING WORDT GEBODEN DIE DE WET OP HET FINANCIËEL TOEZICHT BEOOGT TE BIEDEN AAN BELEGGERDIENEN IN STRUCTUREN OF PRODUCTEN DIE WEL ONDER TOEZICHT VAN DE AFM OF DE NEDERLANDSCHE BANK NV STAAN.



3 BETROKKEN PARTIJEN

Fonds

Zorgwoningfonds Sonneborgh IV
Schimmelt 30
Postbus 1787
5602 BT Eindhoven

Beheerder

Sonneborgh Beheer B.V.
Schimmelt 30
Postbus 1787
5602 BT Eindhoven
Telefoon: +31 (0)40 303 21 23
E-mail: fondsbeheer@sonneborgh.nl

Bewaarder

Stichting Zorgwoningfonds Sonneborgh IV
Schimmelt 30
Postbus 1787
5602 BT Eindhoven

Fiscaal adviseur

Joanknecht Belastingadviseurs
Beemdstraat 36
5652 AB Eindhoven

Advocaat (toezichtrechtelijke aspecten)

FMLaw
Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem

Taxateur

Colliers Valuations B.V.
Stadionplein 14
1076 CM Amsterdam

Notarissen

VDB Notarissen
Eindhovenseweg 126
5582 HW Waalre

Taylor Wessing
Kennedyplein 201
Postbus 3
5600 AA Eindhoven



4 BEGRIPPEN EN DEFINITIES

(Algemene) Vergadering van Participanten

De jaarlijkse algemene vergadering van Participanten in het Fonds.

AFM

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

Beheerder

Sonneborgh Beheer BV, statutair gevestigd te Eindhoven en kantoorhoudend te Eindhoven aan Schimmelt 30, 5611 ZX, opgericht op 24 december 2014, ingeschreven in de Kamer van Koophandel voor Eindhoven, nummer 62202243 en ingeschreven in het register beleggingsinstellingen (in het deel geregistreerde AIFMs) dat wordt gehouden door de AFM.

Bewaarder

Stichting Zorgwoningfonds Sonneborgh IV, statutair gevestigd te Eindhoven en kantoorhoudend te Eindhoven aan Schimmelt 30, 5611 ZX, opgericht 29 juli 2021 en ingeschreven in de Kamer van Koophandel voor Eindhoven, nummer 83575219.

Bruto-huurontvangsten

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

Direct Rendement

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

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 (property management).

Exploitatieresultaat

De Bruto-huurontvangsten vermeerderd met eventuele overige inkomsten, zoals inkomsten ten gevolge van eventuele rentebaten op de liquiditeitsreserve, en verminderd met de uitgaven aan Exploitatiekosten, Fondskosten, Rentekosten en eventuele rentelasten over de liquiditeitsreserve.

Fonds

Een transparant fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht, genaamd Zorgwoningfonds Sonneborgh IV, dat naar verwachting op of omstreeks 1 mei 2023 wordt aangegaan te Eindhoven (Nederland) tussen elke Participant afzonderlijk, de Beheerder en de Bewaarder en kantoor zal houden aan Schimmelt 30, 5611 ZX Eindhoven en is ingeschreven in het register beleggingsinstellingen (in het deel geregistreerde AIFMs) dat wordt gehouden door de AFM.

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 uitgaven voor externe hertaxatie van de Objecten eens per drie jaar.

Fondsvermogen na Verkoop

De bij vervreemding van de Objecten gerealiseerde verkoopopbrengst verminderd met:

- a. de actuele hoofdsom van de hypothecaire financieringen;
- b. verkoopkosten;
- c. het door de Participanten bijeengebrachte kapitaal;

- d. resterende verplichtingen en vermeerderd met:
- e. de actuele stand van de liquiditeitsreserve minus de openstaande waarborgsommen op dat moment die de huurders aan het Fonds hebben betaald en die onderdeel vormen van de liquiditeitsreserve.

Fondsvoorwaarden

De fondsvoorwaarden van Zorgwoningfonds Sonneborgh IV, zoals opgenomen in Bijlage I bij het Investeringsmemorandum.

Indirect Rendement

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

Investeringsmemorandum

Dit investeringsmemorandum inclusief de bijlagen.

Kapitalisatiefactor

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

Objecten

De vastgoedobjecten waarin het Fonds belegt, te weten:

- a. Woonzorgcomplex Cuijk, plaatselijk bekend Gildenkamp 8, 5431 SP te Cuijk, kadastraal bekend Gemeente Cuijk, sectie A nummer 4808
- b. Woonzorgcomplex Rheden, plaatselijk bekend Haverweg 57, 6991 BR te Rheden, kadastraal bekend Gemeente Rheden, sectie D nummer 5739 en

- c. Woonzorgcomplex Rotterdam, plaatselijk bekend Marthalaan 2a + 2b en 16 (3194 EH) en Othelloweg 251 (3194 GR) te Hoogvliet, kadastraal bekend als Gemeente Hoogvliet, sectie B, nummer 3808 A appartementsindex 118 (welke voor levering zal worden gesplitst in worden in appartementsrechten (toekomstige indices 235, 236 en 237)).

Participant

De houder van één of meer Participatie(s).

Participatie

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

Rentekosten

De ter zake van een hypothecaire lening, waarmee de Objecten deels zijn gefinancierd, verschuldigde (hypotheek)rente.

Totaalrendement

Het totaal van het Direct Rendement en het Indirect Rendement.

Wft

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

5 DE OBJECTEN

Het Fonds zal uitsluitend beleggen in de Objecten die in dit hoofdstuk zijn beschreven, te weten: Woonzorgcomplex Cuijk, Woonzorgcomplex Rheden en Woonzorgcomplex Rotterdam.



5.1 Woonzorgcomplex Cuijk

Objectomschrijving

Woonzorgcomplex Cuijk is gelegen aan Gildekamp 8 (5431 SP te Cuijk), kadastraal bekend Gemeente Cuijk, sectie A nummer 4808.

Cuijk is een plaats in het noordoosten van de Nederlandse provincie Noord-Brabant, in de gemeente Land van Cuijk. Het dorp ligt op de westoever van de Maas, hemelsbreed 13 kilometer ten zuiden van Nijmegen. Op 1 januari 2021 telde Cuijk 18.375 inwoners, waarmee qua inwonertal de grootste kern van de gemeente is.

Het Object betreft de aankoop van een voormalig kantoorpand (ca. 2.000 m² bvo) dat dateert uit 2000. Het pand heeft drie verdiepingen en is gelegen op een kavel van 3.495 m² met voldoende parkeergelegenheid. Het complex is ruim opgezet, grenst aan een park en ligt op loopafstand van een winkelcentrum met een ruim aanbod aan voorzieningen.

Het Object wordt verduurzaamd en getransformeerd. Na oplevering in het derde kwartaal van 2023 biedt het Object plaats aan 35 zorgstudio's van circa 30 m² gebruiksoppervlak ten behoeve van 35 (jong)volwassen cliënten van een landelijk opererende zorgexploitant in de geestelijke gezondheidszorg. De bewoners hebben daarnaast de beschikking over een grote en sfeervolle (gezamenlijke) woonkamer met een buitenvoorziening. Hier wordt gekookt en gegeten. Het is ook de plek om elkaar te ontmoeten en waar activiteiten worden georganiseerd.



De huurder

Na oplevering wordt het complex langjarig gehuurd door Woonzorgnet BV (www.woonzorgnet.nl). Woonzorgnet is een middelgrote zorgaanbieder die zowel ambulante als in kleinschalige woonvoorzieningen mensen met een GGZ-indicatie ondersteunt bij wonen, sociale relaties, werken en zinvolle dagbesteding. Woonzorgnet is een erkende, professionele zorgonderneming die zich van andere zorgaanbieders onderscheidt door een platte organisatiestructuur, efficiënte bedrijfsvoering en een klantgerichte benadering. Bij Woonzorgnet staan de mensen centraal. Zij krijgen de aandacht en ondersteuning die nodig is voor een gelijkwaardige plek (terug) in de maatschappij. Bij Woonzorgnet werken 160 medewerkers en 20 enthousiaste vrijwilligers die zorg en ondersteuning bieden aan circa 300 mensen verspreid over zeven locaties.



Het huurcontract

Na oplevering huurt Woonzorgnet het volledige complex ten behoeve van haar cliënten voor een periode van 15 jaar, daarna – behoudens opzegging – telkens te verlengen met vijf jaar. Er wordt derhalve één (master) huurovereenkomst gesloten met één huurder. De huurder draagt het risico van (mutatie) leegstand.

De kale aanvangshuur bedraagt bij oplevering € 320.000,- op jaarbasis (prijspeil 2024) ofwel € 761,90 per eenheid per maand (vrijgesteld van BTW). De huur wordt maandelijks vooraf voldaan. Jaarlijks wordt de huur geïndexeerd conform het consumentenprijsindexcijfer (CPI). De huurovereenkomst is gebaseerd op de ROZ-IPD modelovereenkomst voor bedrijfsgebouwen/kantoren en kent een Double Net karakter.

Bij aanvang van de huurperiode wordt door Woonzorgnet een kwartaal huur als waarborgsom voor-

uitbetaald. Deze waarborgsom mag worden toegevoegd aan de liquiditeitsreserve van het Fonds, om de kans te vergroten dat gedurende de eerste exploitatiejaren niet alleen kan worden voldaan aan de financiële verplichtingen naar de bank, maar ook om het gewenste Direct Rendement aan de Participanten te voldoen met zo min mogelijk druk op de exploitatie. Deze waarborgsom wordt verrekend bij verkoop.

Taxatie en koopprijs

Het Object is getaxeerd door Colliers Valuations BV. De getaxeerde waarde van het Object bedraagt op peildatum 23 november 2022 € 5.575.000,- kosten koper (k.k.) ofwel € 6.021.000,- vrij op naam (v.o.n.). De totale aankoopkosten voor het Object, inclusief prijsvaste aanneemsom voor de verbouwing en verduurzaming, bedraagt € 5.925.926,- vrij op naam (v.o.n.) en is daarmee lager dan de getaxeerde waarde vrij op naam (v.o.n.).

5.2 Woonzorgcomplex Rheden

Objectomschrijving

Woonzorgcomplex Rheden is gelegen aan Haverweg 57 (6991 BR te Rheden), kadastraal bekend Gemeente Rheden, sectie D nummer 5739.

Rheden is een plaats in de gelijknamige gemeente Rheden, centraal gelegen in de Nederlandse provincie Gelderland. Het dorp ligt hemelsbreed 10 kilometer ten oosten van Arnhem. Op 1 januari 2021 telde het dorp Rheden 7.685 inwoners.

Het Object betreft de aankoop van een bestaand woon-zorgcomplex (ca. 1.500 m² bvo) dat dateert uit 1973. Het pand betreft een éénlaags gebouw en is gelegen op een kavel van 1.870 m² met voldoende eigen parkeergelegenheid. Het complex ligt in een woonwijk, op loopafstand van een winkelcentrum met een ruim aanbod aan voorzieningen.



Het Object wordt verduurzaamd en uitgebreid middels optopping. Na oplevering in het eerste kwartaal van 2024 biedt deze locatie plaats aan 25 zorgstudio's van circa 32 m² gebruiksoppervlak ten behoeve van 25 (jong)volwassen cliënten van een regionaal opererende zorgexploitant met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking. De bewoners hebben daarnaast de beschikking over een grote en sfeervolle (gezamenlijke) woonkamer met een buitenvoorziening. Hier wordt gekookt en gegeten. Het is ook de plek om elkaar te ontmoeten en waar activiteiten worden georganiseerd.

De huurder

Na oplevering wordt het complex langjarig gehuurd door Stichting Siza (www.siza.nl). Siza biedt ondersteuning en zorg aan mensen met een lichamelijke, verstandelijke of meervoudige beperking en aan mensen met autisme of niet-aangeboren hersenletsel. De dienstverlening van Siza loopt uiteen van ondersteuning thuis tot aan 24-uurs zorg in een woongroep en van behandeling tot begeleiding naar werk. Siza ondersteunt op die momenten dat het nodig is en daagt mensen uit om hun grenzen waar mogelijk te verleggen. Bij Siza werken 2.500

medewerkers die zorg en ondersteuning bieden aan ruim 3.500 mensen. Siza heeft 150 locaties verspreid over Gelderland en Midden-Brabant.



Het huurcontract

Na oplevering huurt Siza het volledige complex ten behoeve van haar cliënten voor een periode van 15 jaar, daarna – behoudens opzegging – telkens te verlengen met vijf jaar. Er wordt derhalve één (master) huurovereenkomst gesloten met één huurder. De huurder draagt het risico van (mutatie) leegstand.

De kale aanvangshuur bedraagt bij oplevering € 258.500,- op jaarbasis (prijspeil 2024) ofwel € 861,67 per eenheid per drie maanden (vrijgesteld van BTW). De huur wordt maandelijks vooraf voldaan. Jaarlijks wordt de huur geïndexeerd conform het consumentenprijsindexcijfer (CPI) met een maximum van 3,5%. De huurovereenkomst is gebaseerd op de ROZ-IPD modelovereenkomst voor bedrijfsgebouwen/kantoren en kent een Double Net karakter.

Bij aanvang van de huurperiode wordt € 250.000,- vooruitbetaald als waarborgsom. Deze waarborgsom mag worden toegevoegd aan de liquiditeitsreserve van het Fonds, om de kans te vergroten dat gedurende de eerste exploitatiejaren niet alleen kan worden voldaan aan de financiële verplichtingen naar de bank, maar ook om het gewenste Direct Rendement aan de Participanten te voldoen met zo min mogelijk druk op de exploitatie. Deze waarborgsom wordt verrekend bij verkoop of zoveel eerder als mogelijk is naar het oordeel van de Beheerder.

Taxatie en koopprijs

Het Object is getaxeerd door Colliers Valuations BV. De getaxeerde waarde van het Object bedraagt op peildatum 23 november 2022 € 4.925.000,- kosten koper (k.k.) ofwel € 5.319.000,- vrij op naam (v.o.n.). De totale aankoopkosten voor het Object, inclusief prijsvaste aanneemsom voor de verbouwing en verduurzaming, bedraagt € 4.907.407,- vrij op naam (v.o.n.) en ligt daarmee ruim onder de getaxeerde waarde vrij op naam (v.o.n.).

5.3 Woonzorgcomplex Rotterdam

Objectomschrijving

Woonzorgcomplex Rotterdam bestaat uit drie adresaanduidingen en is gelegen aan Marthalaan 2a + 2b en 16 (3194 EH te Hoogvliet) en Othelloweg 251 (3194 GR te Hoogvliet), kadastraal bekend als Gemeente Hoogvliet, sectie B, nummer 3808 A.

Hoogvliet is een voormalig dorp en gemeente in Zuid-Holland, tegenwoordig is het een bestuurscommissiegebied binnen de gemeente Rotterdam. Op 1 januari 2021 telde Hoogvliet 32.250 inwoners. In de directe omgeving zijn volop voorzieningen te vinden op loopafstand.

Het Object betreft de aankoop van een begane grond van een groter wooncomplex (ca. 4.600 m² bvo) dat dateert uit 2000. De grond onder het Ob-

ject is uitgegeven in erfpacht, welke is afgekocht tot en met 30 november 2048. Het Object wordt bij aanvang van het Fonds deels gehuurd door een zorginstelling uit Rotterdam voor 19 van haar Wlz cliënten (ouderen dementie en/of somatiek), deels staat het leeg en deels wordt het verhuurd aan een sportschool (Basic-Fit). Na aankoop wordt het leegstaande bouwdeel getransformeerd ten behoeve van 17 extra cliënten van de zorginstelling (36 in totaal). De oplevering staat gepland in het eerste kwartaal van 2024. Na afloop van het huurcontract met sportschool (2025) wordt ook dit deel getransformeerd voor de Rotterdamse zorginstelling, waardoor het totaal aantal zorgstudio's op 59 uitkomt. De zorgstudio's hebben een gebruiksoppervlak dat varieert tussen 27 m² en 32 m² per studio.

De huurder

De huurder van het gehele Object na realisatie van de verbouwingen in zowel het leegstaande kinderdagverblijf als de sportschool na expireren van het huurcontract van Basic-Fit, is Stichting Humanitas (www.stichtinghumanitas.nl). Stichting Humanitas is actief in Rotterdam, Spijkenisse en Capelle aan den IJssel op het gebied van zorg, welzijn en diensten. Vanuit Stichting Humanitas zetten dagelijks ruim 2.500 medewerkers en 2.000 actieve vrijwilligers zich in, binnen de regio Rotterdam, voor de meest kwetsbaren in de regio Rotterdam, van 0 tot 100 jaar en ouder. Stichting Humanitas helpt mensen hun leven op hun eigen manier te blijven leven. Zo zelfstandig mogelijk. Voor hen bieden ze een breed en afgestemd palet aan van zorg, welzijn, hulpverlening en diensten. Zowel thuis als in één van de 40 woonvoorzieningen.



Het huurcontract

Het Object bestaat uit drie bouwdelen, welke bij aanvang van het Fonds de volgende huursituaties kennen:

- Bouwdeel A: Stichting Humanitas heeft in dit bouwdeel een lopend huurcontract voor 19 cliënten met een Wlz indicatie (ouderen met dementie en/of somatische zorgvragen). Na gereedkomen van de verbouwing van het leegstaand kinderdagverblijf wordt deze overeenkomst overgesloten in een nieuwe (master) huurovereenkomst voor nogmaals 20 jaar.
- Bouwdeel B: na aanvang van het Fonds wordt dit leegstaande kinderdagverblijf getransformeerd voor de huisvesting van 17 extra cliënten van Stichting Humanitas. Na oplevering sluit Stichting Humanitas ook voor dit bouwdeel een langjarige huurovereenkomst (20 jaar).
- Bouwdeel C: dit bouwdeel (sportschool) wordt bij aanvang van het Fonds nog verhuurd tot en met 2025 aan Basic Fit. Na afloop van dit huurcontract wordt ook dit bouwdeel getransformeerd voor de huisvesting van 23 extra cliënten van Stichting Humanitas. Na oplevering sluit

Stichting Humanitas ook voor dit bouwdeel een langjarige huurovereenkomst, zodanig dat deze gelijk afloopt met bouwdelen A en B met een minimum van 15 jaar.

De kale aanvangshuur bij aanvang van het Fonds bedraagt naar verwachting € 317.530,- voor de resterende acht maanden (vrijgesteld van BTW), waarvan € 143.530,- van Stichting Humanitas en € 173.607,- van Basic-Fit. In het eerste volledige exploitatiejaar (2024) bedraagt de jaarhuur naar verwachting € 694.564,- (vrijgesteld van BTW), waarvan € 425.040,- Stichting Humanitas en € 269.525,- Basic-Fit. De huur wordt per drie kalendermaanden vooraf voldaan. Jaarlijks wordt de huur geïndexeerd conform het consumentenprijsindexcijfer (CPI). De huurovereenkomst is gebaseerd op de ROZ-IPD modelovereenkomst voor bedrijfsgebouwen/kantoren en kent een Double Net karakter.



Bij aanvang van de huurperiode wordt door Humanitas de huur maandelijks vooruitbetaald. Er wordt een waarborgsom afgegeven ter grootte van drie maanden huur. Deze waarborgsom mag worden toegevoegd aan de liquiditeitsreserve van het Fonds, om de kans te vergroten dat gedurende de eerste exploitatiejaren niet alleen kan worden voldaan aan de financiële verplichtingen naar de bank, maar ook om het gewenste Direct Rendement aan de Participanten te voldoen met zo min mogelijk druk op de exploitatie. Deze waarborgsom wordt verrekend bij verkoop.

Taxatie en koopprijs

Het Object is getaxeerd door Colliers Valuations BV. De getaxeerde waarde van het Object bedraagt op peildatum 23 november 2022 € 9.350.000,- kosten koper (k.k.) ofwel € 10.098.000,- vrij op naam (v.o.n.). De totale aankoopkosten voor het Object, inclusief prijsvaste aanneemsom voor de verbouwing en verduurzaming van de 1e fase, bedraagt € 8.257.150,- vrij op naam (v.o.n.) en is daarmee ruim lager dan de getaxeerde waarde vrij op naam (v.o.n.).

5.4 Duurzaamheidsaspecten

Op grond van een Europese verordening, de Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR, (EU) 2019/2088), 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 te bieden, noch beoogt zij ecologische of sociale kenmerken te promoten. 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 drie woonzorgobjecten die bij aanvang optimaal verduurzaamd worden, 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.

Bij de beslissing om in het Fonds te beleggen moet rekening worden gehouden met alle kenmerken of doelstellingen van het Fonds, zoals beschreven in dit Investeringsmemorandum. Een belegging in het Fonds is geen duurzame belegging in de zin van de SFDR.

6 JURIDISCHE STRUCTUUR

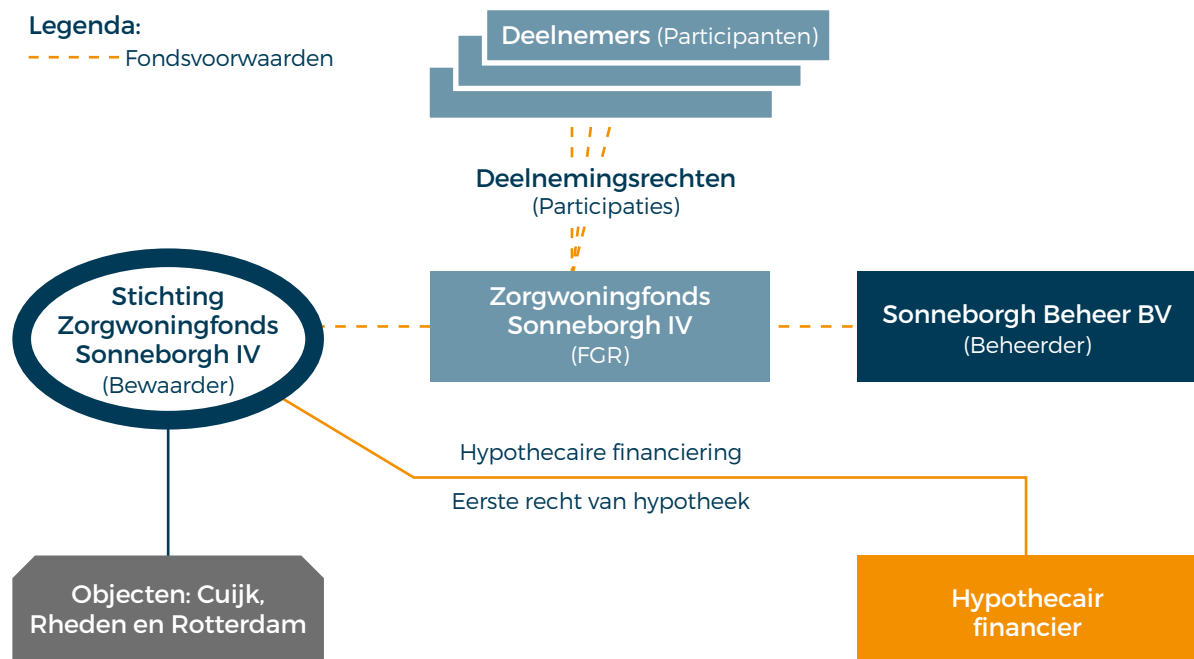
6.1 Fonds voor gemene rekening

Het Fonds is een beleggingsinstelling en heeft de vorm van een transparant fonds voor gemene rekening (FGR). Het Fonds is een contractuele regeling tussen elke individuele belegger afzonderlijk (Participant), Sonneborgh Beheer BV in haar hoedanigheid van beheerder van het vastgoed (Beheerder) en Stichting Zorgwoningfonds Sonneborgh IV in haar hoedanigheid van juridisch eigenaar en bewaarder van het vastgoed (Bewaarder). 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 en de Bewaarder zijn rechtspersonen en kunnen als zodanig wel overeenkomsten aangaan, activa verkrijgen of onder zich houden en op eigen naam overeenkomsten aangaan. Door de gekozen fondsstructuur kunnen Participanten niet méér verliezen dan hun inleg. De juridische structuur van het Fonds is in onderstaande figuur vereenvoudigd weergegeven.

6.2 Fondsvoorwaarden

De Fondsvoorwaarden vormen samen met het inschrijfformulier van de Participant de contractuele regeling tussen de Beheerder, de Bewaarder en elk van de Participanten afzonderlijk. De Fondsvoorwaarden en het inschrijfformulier zijn opgenomen in Bijlage I respectievelijk als losse bijlage bij het Investeringsmemorandum.

De Fondsvoorwaarden voorzien onder meer in de volgende onderwerpen: beheer, bewaring en de juridische eigendom van het vermogen van het Fonds, de kosten en vergoedingen voor het beheer, de bewaring en het houden van de juridische eigendom van het vermogen van het Fonds, vertegenwoordiging, rechtsvorm, naam, duur en doel van het Fonds, uitgifte en inkoop (overdracht) van Participaties en de onmogelijkheid de Participaties te bezwaren met een beperkt recht, het register van Participanten, de (Algemene) Vergadering van Participanten, winstbestemming en uitkeringen,



potentiële belangenconflicten, het wijzigen van de Fondsvoorwaarden en 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.

6.3 Beheer en Beheerder

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

Het beheer

In het kader van het beheer van het Fonds zal de Beheerder (onder meer) de hypothecaire financieringen waarmee de Objecten voor een deel worden gefinancierd namens de Bewaarder aangaan, de huurovereenkomsten ter zake van de Objecten met de huurders namens de Bewaarder aangaan, zorg dragen voor de financiële rapportages en het verzorgen van de administratie van het Fonds, het bijeenroepen en voorzitten van de (Algemene) Vergadering van Participanten, het verlenen van de opdracht aan een accountant 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 tot de beheertaak van de Beheerder om, gezamenlijk met de Bewaarder, zorg te dragen voor de koop (en verwerving) en verkoop (en vreemding) van de Objecten. Voor de verkoop van de Objecten is de goedkeuring van de Vergadering van Participanten vereist.

Bij het beheer van het Fonds zal de Beheerder in het belang van de Participanten handelen. Met behoud van zijn verantwoordelijkheid kan de Beheerder zijn werkzaamheden uitbesteden aan derden.

De Beheerder

De Beheerder (Sonneborgh Beheer BV) is tevens onder meer belast met het beheer van Zorgwoningfonds Hermelijn 15 (aangegaan d.d. 1 juli 2019), Zorgwoningfonds Het Beekdal (aangegaan d.d. 15 november 2021) en Zorgwoningfonds Marnix Staete (aangegaan d.d. 30 september 2022). Al deze fondsen hebben eveneens de juridische structuur van een transparant fonds voor gemene rekening (FGR). Meer informatie over deze fondsen is te vinden op de website van Sonneborgh: www.sonneborgh.nl/fondsen.

Alle aandelen in het kapitaal van Sonneborgh Beheer BV (de Beheerder) worden gehouden door Sonneborgh Holding BV.

Bestuur van de Beheerder

Het bestuur van de Beheerder (Sonneborgh Beheer BV) wordt gevormd door Sonneborgh Holding BV. De bestuurders van Sonneborgh Holding BV zijn mevrouw C.H.M.H. (Carola) Boonen, de heer A.A.L.A. (Arjan) Kuijpers en Dunavast Care Development BV met als directeur de heer A.J. (Aart Jan) Verdoold.

Dunavast Care Development BV is met 81% grootaandeelhouder in Sonneborgh Holding BV. Het overige belang is in handen van de directie en het managementteam (15,25%) en de Stichting Administratiekantoor Sonneborgh Holding (STAK) (3,75%). De STAK is een participatieregeling voor medewerkers van Sonneborgh om deel te nemen in de resultaten en waardegroei van de organisatie waar zij als medewerkers zelf aan bijdragen.

Vergoeding Beheerder

Voor het beheer van het Fonds ontvangt de Beheerder jaarlijks een variabele vergoeding van 3,0% van de Bruto-huurontvangsten. Deze vergoeding dient als vergoeding voor de Beheerder voor het Fondsbeheer. Verder ontvangt de Beheerder een vergoeding van 1,0% van de Bruto-huurontvangsten voor het asset management en 1,1% van de Bruto-huur-

ontvangsten voor het property management. Verder heeft de Beheerder bij verkoop van de Objecten recht op 15% van het Fondsvermogen na Verkoop.

Tenslotte 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 (Exploitatiekosten) en de vervreemding van de Objecten en taxateurs. Evenwel komen kosten voor in het kader van het beheer van het Fonds uitbestede werkzaamheden voor rekening van de Beheerder.

6.4 Bewaring en Bewaarder

De Bewaarder

Stichting Zorgwoningfonds Sonneborgh IV (de Bewaarder) treedt op als Bewaarder.

De Bewaring

In het kader van de functie van de Bewaarder zal de Bewaarder onder meer op eigen naam openen en aanhouden van één of meerdere geldrekeningen ten behoeve van het Fonds waarop alle voor het Fonds (te) ontvangen bedragen worden gestort en aangehouden, het op aanwijzing van de Beheerder overmaken en uitkeren van die bedragen, het ten behoeve voor het Fonds op eigen naam verkrijgen en houden van de Objecten en de Objecten bezwaren met een hypotheekrecht en overdragen op aangeven van de Beheerder, zich ervan vergewissen dat elke uitgifte, inkoop en intrekking van alsmede terugbetaling op Participaties overeenkomstig het bepaalde in de Fondsvoorwaarden plaatsvindt, zich ervan vergewissen dat bij transacties met betrekking tot het Fondsvermogen de tegenprestatie binnen de gebruikelijke termijnen wordt voldaan en dat elke opbrengst voor het Fonds een bestemming krijgt in overeenstemming met de Fondsvoorwaarden.

Bestuur van de Bewaarder

Het bestuur van de Bewaarder bestaat bij aanvang van het Fonds uit de heer Jan Boer. Dit eerste lid van het bestuur van de Bewaarder wordt benoemd door de Beheerder en vervolgens conform de Fondsvoorwaarden ontslagen en benoemd door de (Algemene) Vergadering van Participanten.

De heer Boer (1957) heeft een uitgebreide achtergrond in de financiële sector. Vanaf 1984 tot en met 2018 is hij werkzaam geweest voor diverse Nederlandse banken, waarvan de laatste 20 jaar als accountmanager Bijzonder Beheer. In deze hoedanigheid heeft hij veel ondernemers ontmoet in de meest uiteenlopende branches. De heer Boer beschikt over ruime ervaring en kennis op het gebied van ondernemerschap, financieringsvraagstukken, insolventierecht en bancaire zaken. Hij is gespecialiseerd in het inzichtelijk maken en oplossen van financiële problemen, in het bijzonder voor ondernemers. Dit doet hij sinds 2018 ook als directeur-eigenaar van zijn eigen onderneming: Ondernemen in Balans. Daarnaast is hij bestuurder van Stichting Zorgwoningfonds Hermelijn 15 en Stichting Zorgwoningfonds Het Beekdal.

Vergoeding Bewaarder

Alle door de Bewaarder gemaakte en te maken kosten met betrekking tot het Fonds zullen aan het Fonds worden doorberekend. Daarnaast ontvangt de bestuurder van de Bewaarder een vaste vergoeding van € 3.500,- (inclusief BTW) per twaalf maanden. Eventuele overige kosten die de Bewaarder maakt, waaronder reiskosten en kosten voor adviseurs voor bijvoorbeeld het opstellen van de jaarstukken van de Bewaarder, worden doorbelast aan het Fonds.

6.5 Vertegenwoordiging

Aangezien de juridische eigendom van alle activa (waaronder het eigendom van de Objecten) van het

Fonds berust bij de Bewaarder en alle verplichtingen worden aangegaan in naam van de Bewaarder, worden contracten met derden aangegaan door de Beheerder in naam van de Bewaarder, handelend inzake het Fonds. Het Fonds wordt dan ook feitelijk vertegenwoordigd door de Beheerder.

6.6 Fonds

Zorgwoningfonds Sonneborgh IV wordt 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.

Het Fonds is een closed-end beleggingsfonds in de zin van de Wft en zal naar verwachting op of rond 1 mei 2023 voor onbepaalde tijd worden aangegaan. De uitgifte van de Participaties vindt plaats bij het aangaan van het Fonds. Het Fonds zal 312 Participaties uitgeven van € 50.000,- elk, waarbij een Participant minstens twee Participaties dient af te nemen. Participaties luiden op naam. Er worden geen participatiebewijzen uitgegeven. Alle Participaties hebben dezelfde rechten.

Het beheer over het Fonds wordt gevoerd door Sonneborgh 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 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.

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

Het Fonds (te weten de Fondsvoorwaarden) wordt beheerst door Nederlands recht. Alle geschillen die mochten ontstaan naar aanleiding van de Fondsvoorwaarden worden beslecht overeenkomstig het Reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut (NAI), waarbij het scheidsgerecht zal 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 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.

6.7 Participaties

De Participaties luiden op naam, er worden geen bewijzen voor Participaties uitgegeven en ze kennen geen nominale waarde. Uitgifte van Participaties vindt plaats naar Nederlands recht op de datum waarop het Fonds start, krachtens artikel 5 lid 3 van de Fondsvoorwaarden.

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

Uitgifteprijs en intrinsieke waarde

Bij het aangaan van het Fonds bedraagt de uitgifteprijs per Participatie € 50.000,-, met een minimale afname van twee Participaties per Participant.

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. Per balansdatum worden de Objecten gewaardeerd tegen reële (actuele) waarde. Deze reële waarde is gebaseerd op de één keer in de drie jaar uit te laten voeren waardering door een onafhankelijke taxateur.

Overdracht

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 is een 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.

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). Daarbij geldt de voorwaarde dat, vanwege de toezichtrechtelijke positie van het Fonds, Participaties uitsluitend kunnen worden overgedragen indien:

- a. de verkrijgende belegger Participaties verwerft tegen een tegenwaarde van ten minste € 100.000,- per belegger; en

- b. het door de vervreemdende Participant in verband met het Fonds belegde bedrag niet lager dan € 100.000,- uitkomt (tenzij de vervreemdende Participant alle door hem gehouden Participaties verkoopt en overdraagt).

Het bedrag waartegen een Participatie door het Fonds wordt ingekocht is altijd gelijk aan het bedrag waartegen het wordt uitgegeven, en wordt overeengekomen tussen de Participant die de betreffende Participaties laat inkopen en degene aan wie ze worden uitgegeven. Die prijs kan daarbij worden gebaseerd op de intrinsieke waarde van de Participatie.

Behoudens grove 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, en ook zonder opgave van redenen, geheel of gedeeltelijk worden geweigerd.

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

- de fiscale status van het Fonds zouden (kunnen) aantasten;
- de ordelijke liquidatie van het Fonds (na ontbinding van het Fonds) zouden (kunnen) verstoren of verhinderen;
- de belangen van de (overige) Participanten nadelig zouden (kunnen) beïnvloeden; of

- (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.

Bezwaren 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.

6.8 Register van Participanten

De Bewaarder houdt een register aan waarin de namen en adressen - waaronder het e-mailadres - 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 Bewaarder.

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 Investeringsmemorandum 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 digitaal aan het e-mailadres van de Participanten, zoals bekend bij de Bewaarder en ingeschreven in het register van Participanten, worden gezonden of worden gedaan en/of worden gepubliceerd op een besloten, voor de Participanten toegankelijk deel van de website van de Beheerder.

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 Bewaarder en het Fonds door één persoon laten vertegenwoordigen. Die persoon wordt schriftelijk aangemeld bij de Bewaarder en opgenomen in het register van Participanten. Iedere individuele deelgenoot van een gemeenschap dient voor een tegenwaarde van ten minste € 100.000 aan Participaties te houden.

6.9 Algemene Vergadering van Participanten

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 over 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 plaatsgehad, 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 (digitale) oproepingsbrief of in een aanvullende (digitale) 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 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.sonneborgh.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 oproepingsbrief.

Indien een (Algemene) Vergadering van Participanten bijeengeroepen wordt (of moet worden) op verzoek van de Participanten 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 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 stemmen van de tijdens de (Algemene) Vergadering van Participanten vertegenwoordigde Participaties.

Een Vergadering van Participanten wordt gehouden a) zo dikwijls de Beheerder dat wenselijk acht, (b) op schriftelijk verzoek van Participanten die gezamenlijk ten minste 25% van het totaal aantal uitstaande Participaties vertegenwoordigen, (c) op verzoek van de Bewaarder, (d) bij ontslag van de Beheerder of de Bewaarder of (e) indien de Beheerder of de Bewaarder het voornemen heeft 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;
- tot het bezwaren van goederen van het Fonds, tenzij het betreft het vestigen van een recht van hypotheek op één of meerdere Objecten in verband met (oversluiten van) een hypothecaire lening als bedoeld in hoofdstuk 7.3 van het Investeringsmemorandum;
- tot 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) een hypothecaire lening als bedoeld in hoofdstuk 7.3 van het Investeringsmemorandum. De waar-

borgsommen die de huurders van de Objecten aan het Fonds hebben betaald en die onderdeel vormen van de liquiditeitsreserve worden niet beschouwd als lening;

- 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;
- tot het verlenen van doorlopende bevoegdheid de Beheerder te vertegenwoordigen;
- tot wijziging van voorwaarden die zijn opgenomen in het Investeringsmemorandum en die niet voortvloeien uit de Fondsvoorwaarden of de statuten van de Bewaarder;
- tot het aangaan van een overeenkomst of verplichting in geval van een potentieel belangenconflict; en
- tot het beëindigen van het Fonds.

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

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

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:

- tot 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 re-

gelgeving 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 (digitale) 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. 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 Investeringsmemorandum, inclusief de beperkingen daarin, uittreden.

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

De (Algemene) Vergadering van Participanten kan de Beheerder en/of de Bewaarder te allen tijde schorsen en ontslaan. Voor een besluit tot schorsing of ontslag van de Beheerder of de Bewaarder 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 over een (tijdelijke, voor de duur van de schorsing) vervanger.

Indien de Beheerder of de Bewaarder 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 Bewaarder is de Beheerder respectievelijk de Bewaarder van rechtswege ontslagen en wordt door de Bewaarder 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.

6.10 Resultaatbestemming

Vanaf de datum waarop het Fonds is aangegaan komt het resultaat van het Fonds (na aftrek van de vergoedingen voor de Beheerder 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, verminderd met de aflossing op de hypothecaire financieringen 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 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, indien dat naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder noodzakelijk of wenselijk is in verband met de solvabiliteit of liquiditeit van het Fonds, toe te voegen aan de liquiditeitsreserve van het Fonds. 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 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.

6.11 Beëindiging en vereffening van het Fonds

Indien de (Algemene) Vergadering van Participanten het door de Beheerder voorgenomen besluit tot verkoop en vervreemding van de Objecten goedkeurt, zal het Fonds worden 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 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.

6.12 Geen vergunning en geen goedgekeurd prospectus

Het Fonds is een beleggingsfonds in de zin van de Wft. Vanwege het feit dat a) de Beheerder (Sonneborgh Beheer BV) minder dan € 100 miljoen aan activa middels beleggingsfondsen onder beheer heeft en b) de Participaties worden aangeboden met een afname van ten minste € 100.000,- per Participant mogen de Participaties worden aangeboden en het Fonds worden beheerd zonder vergunning van de AFM. Tevens geldt geen verplichting een door de AFM goedgekeurd prospectus algemeen verkrijgbaar te stellen. Het Fonds en de Beheerder zijn ingeschreven in het register beleggingsinstellingen (in het deel geregistreerde AIFMs) dat wordt gehouden door de AFM. Het Investeringsmemorandum is geen prospectus dat is goedgekeurd door de AFM.

6.13 Potentiële belangenconflicten

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

Ook uit beheertaken die de Beheerder heeft gedelegeerd vloeien, voor zover bekend, geen belangenconflicten voort. Mocht een potentieel belangenconflict als hiervoor bedoeld zich niettemin voordoen dan dient de desbetreffende overeenkomst of verplichting vooraf ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de (Algemene) Vergadering van Participanten.

6.14 Klachten

Voor klachten over het Fonds kan men zich richten tot de Beheerder.

6.15 Juridische implicaties

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

7 INVESTERINGSSTRUCTUUR

7.1 Kapitaalbehoefte

Alle in het Investeringsmemorandum, 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. De werkelijke kosten kunnen afwijken van de schattingen indien de werkelijkheid zal blijken af te wijken van de veronderstellingen. Alle genoemde kosten zijn inclusief belastingen.

De totale kapitaalbehoefte van het Fonds bedraagt € 20.800.000,- en is samengesteld uit aankoopkosten, financieringskosten en bijkomende Fondskosten. In onderstaande tabel is een specificatie van deze kosten opgenomen en in het vervolg van deze paragraaf volgt een toelichting. Tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven, geldt dat eventuele overschrij-

dingen van of besparingen op de schattingen aangaande de financieringskosten en bijkomende kosten voor rekening van de Beheerder komen.

Aankoopkosten

De totale aankoopkosten van de Objecten vrij op naam (v.o.n.) bedragen € 19.090.483,-. Dit betreffen alle kosten die gemaakt worden door het Fonds om de Objecten aan te kopen, inclusief de ontwikkel- en realisatiekosten (inclusief btw) om de Objecten te transformeren tot verhuurklare Objecten volgens de eisen van de betreffende huurders.

De aankoopkosten zijn gesplitst in enerzijds een koopsom voor de Objecten in huidige inclusief ondergrond ter hoogte van € 9.370.000,- (inclusief overdrachtsbelasting) en anderzijds in prijsvastе koop-aanneemsummen met de bouwteampartners voor de ontwikkeling en realisatie van de benodig-

	Omschrijving	EURO	EURO
I.	Aankoopkosten Object vrij op naam (v.o.n.)		19.090.483
	Koopsommen grond en opstallen (incl. ovb)	9.370.000	
	Ontwikkeling en realisatie Cuijk (incl. BTW)	3.575.926	
	Ontwikkeling en realisatie Rheden (incl. BTW)	2.904.407	
	Ontwikkeling en realisatie Rotterdam (incl. BTW)	3.237.150	
II.	Financieringskosten hypothecaire lening		52.000
	Afsluitprovisie hypothecaire lening	52.000	
III.	Bijkomende Fondskosten		1.657.517
	Structureringskosten Fonds	1.006.720	
	Vergoeding Beheerder	503.360	
	Notariële en (juridische) advieskosten	147.437	
IV.	Totale Kapitaalbehoefte Fonds		20.800.000
V.	Funding Kapitaalbehoefte Fonds		20.800.000
	Hypothecaire lening	5.200.000	
	Inleg Participanten	15.600.000	

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

de verbouwingen. De totale ontwikkel- en realisatiekosten bedragen € 9.720.483,- (inclusief btw), wat kan worden gesplitst in € 3.575.926,- voor het Object in Cuijk, € 2.907.407,- voor het Object in Rheden en € 3.237.150,- voor het Object in Rotterdam. Deze kosten worden middels termijnen naar gelang de voortgang van de verschillende werken voldaan aan de bouwteampartners. De ontwikkel- en realisatiekosten zijn inclusief alle bijkomende kosten zoals begeleidingskosten, leges, opslagen, heffingen en loon- en prijsstijgingen alsmede de huurcompensatie voor het Fonds tijdens de bouw.

Financieringskosten

De financieringskosten bedragen € 52.000,-. Dit betreft de afsluitprovisie van de hypothecaire financiering ten behoeve van het aantrekken van de hypothecaire lening. De afsluitprovisie bedraagt 1,0% van de aan te trekken hypothecaire lening.

Bijkomende Fondskosten

Deze kosten bedragen € 1.657.517,- en betreffen alle overige en bijkomende kosten die gepaard gaan met de opzet van het Fonds, waaronder de structureringskosten, een vergoeding voor de Beheerder (als initiatiefnemer van het Fonds) en notariële en (juridische) advieskosten.

De structureringskosten betreffen alle kosten ten behoeve van de werkzaamheden in de opzet en structurering van het Fonds. Deze kosten bedragen € 1.006.720,- wat neerkomt op 4,0% (exclusief btw) van de totale kapitaalbehoefte van het Fonds. Uit de structureringskosten worden de kosten voldaan van externe advisering (advocaat, fiscalist, accountant) ter zake de juridische structuur, fiscaal advies, het opstellen van het Investeringsmemorandum (met inbegrip van alle ontwerp- en drukkosten), registratie van het Fonds bij de AFM, advisering ter zake het aangaan van het Fonds, het aantrekken van de hypothecaire financiering en de (marketing)kosten ten behoeve van de uitgifte van de Participaties.

De vergoeding voor de Beheerder betreft een vergoeding ter dekking van de door haar verrichte inspanningen als initiatiefnemer van het Fonds voorafgaand aan het aangaan ervan. De vergoeding bedraagt € 503.360,- ofwel 2,0% (exclusief btw) van de totale kapitaalbehoefte van het Fonds.

De notariële en overige (juridische) advieskosten zijn begroot op € 147.437,- en hebben onder meer betrekking op juridisch advies inzake het opstellen van koop-, huur- en samenwerkingsovereenkomsten.

7.2 Inleg Participanten

In het kader van de onderhavige emissie bedraagt het door de Participanten bijeen te brengen kapitaal € 15.600.000,-. Er worden geen emissiekosten in rekening gebracht. Eventuele rentebaten en/of -lasten op bedragen waarvoor is ingeschreven en die op de rekening van de Bewaarder worden bij- of afgeschreven, komen voor rekening en risico van het Fonds en zullen worden verrekend, naar verhouding van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties.

7.3 Hypothecaire leningen

Naast het door de Participanten bijeengebrachte eigen vermogen worden de Objecten voor het overige gefinancierd met een hypothecaire lening. Bij aanvang van het Fonds wordt een hypothecaire lening aangetrokken van € 5.200.000,- bij Rabobank. De hypothecaire lening wordt aangegaan voor een looptijd van tien jaar. De bank kan zich uitsluitend verhalen op de Objecten en de (aan de bank verpande) Bruto-huurontvangsten ("non-recourse" karakter van de lening).

De rente op de hypothecaire lening is variabel (Roll Over lening) en is opgebouwd uit a) het driemaands

Euribor tarief, b) een liquiditeitsopslag en c) een debiteurenopslag. De liquiditeits- en debiteurenopslag bedraagt 2,1% en wordt vastgelegd voor een periode van 3 jaar. Het driemaands Euribor tarief bedraagt ten tijde van het opstellen van dit Investeringsmemorandum circa 2,0%. Echter, de verwachting van de Beheerder en de hypotheccair financier is dat de driemaands Euribor tarief stijgt naar 3,0%. Om het renterisico af te dekken is in de meerjarenkasstroomprognose derhalve rekening gehouden met een reservering van 1,0% gedurende de volledige looptijd van het Fonds om rentefluctuaties op te vangen, waardoor de feitelijke rente op de hypothecaire lening in de prognose is aangenomen op 5,1%. Met de hypotheccair financier is overeengekomen dat het toegestaan is om gedurende de looptijd van het Fonds af te stappen van de variabele rente en deze te fixeren, indien de rente voor een periode van 3 tot 5 jaar vastgelegd kan worden onder de 5,1%.

Met Humanitas is overeengekomen dat na afloop van het huurcontract van de sportschool in het Object te Rotterdam (eind 2025), dit bouwdeel wordt verbouwd naar 23 additionele zorgwoningen voor cliënten van Humanitas. Het Fonds is voornemens om ten behoeve van deze verbouwing, gedurende de looptijd van het Fonds, een additionele hypothecaire lening aan te gaan ter hoogte van € 4,1 miljoen. Tenzij anders wordt besloten is het uitgangspunt dat deze additionele hypothecaire lening bij dezelfde hypotheccair financier wordt aangetrokken. Hierbij is in de rendementsberekening van het Fonds aangenomen dat deze tweede hypothecaire lening tegen dezelfde condities wordt aangegaan als de eerste hypothecaire lening, te weten 1,0% aflossing en een variabele rente waarbij een rekenrente van 5,1% wordt gehanteerd, met een looptijd van 10 jaar. De hypotheekrente van deze tweede hypothecaire lening kan evenwel hoger zijn dan de rekenrente waarmee rekening is gehouden in de rendementsprognose. Financieringskosten (waaronder afsluitprovisie en eventuele taxatiekosten) zijn reeds in de hoofdsom van deze tweede hypothecaire lening verdisconteerd.

Naast deze hypothecaire leningen zullen gedurende de looptijd geen (additionele) leningen worden aangegaan ten behoeve van de Objecten. De Beheerder kan evenwel een hypothecaire lening herfinancieren, bij het eindigen van de looptijd van een hypothecaire lening of indien het belang van de Participanten is gediend bij het vroegtijdig beëindigen van de bestaande financiering en het aangaan van een nieuwe hypothecaire financiering. 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. Tenzij wordt besloten een Object te verkopen, is het uitgangspunt dat bij het eindigen van de looptijd van een hypothecaire financiering dat deze bij dezelfde hypotheccair financier wordt verlengd, voor een nader te bepalen periode (in overleg met de vergadering van Participanten), waardoor naar verwachting geen afsluitprovisie, kosten voor taxatie of notariskosten verschuldigd zullen worden.

Met de hypotheccair financier is een Loan to Value (LTV) van maximaal 50% overeengekomen. De LTV geeft de verhouding weer tussen de totale hoofdsom van de financiering en de getaxeerde marktwaarde van de Objecten. De LTV bij aanvang van het Fonds bedraagt circa 26,2%.

Daarnaast is met de hypotheccair financier een Lening Lasten Dekking (LLD) overeengekomen van minimaal 12,5%. De LLD is de verhouding tussen de netto cashflow (huuropbrengst minus Exploitatie- en Fondskosten) en het financieringsobligo, uitgedrukt in een percentage. Bij dit Fonds bedraagt de LLD in het eerste volledige exploitatiejaar (2024) naar verwachting 20,7%. De hypotheccair financier test deze ratio's periodiek en heeft zich het recht voorbehouden om, indien een test niet zou slagen, hogere jaarlijkse aflossingen te verlangen of de financiering te beëindigen. Hogere aflossingen kunnen een (al dan niet tijdelijk) negatief effect hebben op het uitkeerbare Direct Rendement. Bij

beëindiging van de hypothecaire financiering ontstaat het risico, bijvoorbeeld als gevolg van de onmogelijkheid om de Objecten te herfinancieren, dat de Objecten gedwongen verkocht moeten worden. De verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans lager dan bij een reguliere verkoop. Dat kan een negatieve invloed hebben op het rendement voor de Participanten.

mogelijkheden tot het opschorten van aflossingsverplichtingen of het aangaan van een (tijdelijke) aanvullende financiering.

7.4 Liquiditeitsreserve en -beheer

Bij de aanvang van de huurperiode wordt een liquiditeitsreserve gevormd. De liquiditeitsreserve wordt onder meer aangewend ter dekking van onvoorziene uitgaven of onvoorziene huurderiving, om de kans te vergroten dat in de eerste exploitatiejaren aan de financiële verplichtingen voor de hypothecaire financier kan worden voldaan en om aan de Participanten het gewenste Direct Rendement te kunnen uitkeren.

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 inkomsten van het Fonds zeer voorspelbaar.

Tijdens de looptijd van het Fonds wordt op kwartaalbasis de liquiditeitspositie gemonitord. Indien op enig moment wordt vastgesteld dat de liquiditeit minder dan € 100.000,- 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, het raadplegen van de hypothecair financier over de

8 INKOMSTEN, UITGAVEN EN RENDEMENT

In dit hoofdstuk volgt de omschrijving van de verwachte inkomsten, uitgaven en de rendementsdoelstelling van het Fonds.

8.1 Rendementsdoelstelling

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

Het Direct Rendement wordt gevormd door de Bruto-huurontvangsten eventueel vermeerderd c.q. verminderd met inkomsten en uitgaven ten gevolge van huurcompensatie, huurkorting en eventuele rentebaten en/of -lasten op de liquiditeitsreserve en verminderd met de uitgaven aan Exploitatiekosten, Fondskosten, Rentekosten, toevoegingen of onttrekkingen aan de liquiditeitsreserve en de aflossing op de hypothecaire leningen. Tot de Exploitatiekosten behoren ook de uitgaven voor het property en asset management (beheer van de Objecten). De Fondskosten betreffen de uitgaven voor het beheer van het Fonds. De Rentekosten bestaan uit de verschuldigde rente op de hypothecaire leningen inclusief de reservering voor het opvangen van rentefluctuaties.

Het geprognosticeerde Direct Rendement (contante uitkeringen aan de Participanten) bedraagt 4,75% op jaarbasis, uitgaande van een looptijd van tien 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 dat naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder noodzakelijk of wenselijk is in verband met de solvabiliteit of liquiditeit van het Fonds.

Het Indirect Rendement, ook wel exit-rendement genoemd, wordt gerealiseerd bij verkoop van de Ob-

jecten. Bij een hogere verkoopprijs dan het totaal van alle op dat moment uitstaande verplichtingen van het Fonds, waaronder de nog niet afgeloste bedragen van de hypothecaire leningen, wordt een verkoopwinst geboekt (zie ook hoofdstuk 8.3).

Het geprognosticeerde Indirect Rendement bedraagt gemiddeld 2,80% op jaarbasis op basis van een neutraal verkoopscenario. Het geprognosticeerde Totaalrendement bedraagt derhalve 7,55% per jaar. Het rendement wordt uitgedrukt als percentage van de initiële inleg per Participatie gedurende het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds. Het geprognosticeerde Totaalrendement is als volgt samengevat:

Rendementsprognose	Enkelvoudig op jaarbasis
Geprognosticeerd gemiddeld Direct Rendement	4,75 %
Geprognosticeerd gemiddeld Indirect Rendement	2,80 %
Geprognosticeerd gemiddeld Totaalrendement	7,55 %

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

Tenzij uitdrukkelijk anders is aangegeven, betreffen alle in het Investeringsmemorandum weergegeven inkomsten en uitgaven schattingen. Deze schattingen zijn gebaseerd op uitgebreid onderzoek, historische gegevens en ervaringsgegevens. De werkelijke toekomstige rendementen, inkomsten 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 Investeringsmemorandum is aangenomen.

8.2 Prognose Direct Rendement

De meerjarenkasstroomprognose geeft de prognose voor de inkomsten, uitgaven en het rendement weer van de Objecten die, tezamen met de hypothecaire leningen worden gefinancierd met de door de Participanten bijeen gebrachte gelden. Alle bedragen zoals opgenomen in de meerjarenkasstroomprognose zijn inclusief btw.

Bruto-huurontvangsten

Het Fonds wordt naar verwachting op of rond 1 mei 2023 voor onbepaalde tijd aangegaan. Bij aanvang van het Fonds is de verbouwing van de Objecten in Cuijk en Rheden reeds aangevangen. De verbouwing van het Object in Rotterdam start na aanvang van het Fonds. De oplevering van de bouwwerkzaamheden staat gepland in respectievelijk het derde kwartaal van 2023 voor Cuijk en het eerste kwartaal van 2024 voor Rheden en Rotterdam. Tot aan oplevering van de verbouwingen van de Objecten in Cuijk en Rheden is voor deze Objecten een regeling voor compensatie voor huurderiving opgenomen. Voor het Object in Cuijk betreft het een bedrag van € 26.667,- per maand met een maximum van € 80.000,-. Voor het Object in Rheden betreft het een bedrag van € 21.875,- per maand met een maximum van € 175.000,-. Voor het Object in Rotterdam is voorzien in huurcompensatie tijdens de verbouwing van de sportschool in 2026 tot zorgeenheden. De hoogte van deze huurcompensatie komt overeen met de gedeerde huurinkomsten conform het nieuwe huurcontract met Humanitas gedurende de bouwwerkzaamheden en bedraagt naar verwachting € 293.391,-.

De totale Bruto-huurontvangsten bij aanvang van het Fonds bedragen over de resterende 8 maanden van 2023 € 317.530,-. Dit is als volgt opgebouwd:

- Object Cuijk: € 80.000,- huurcompensatie
- Object Rheden: € 175.000,- huurcompensatie
- Object Rotterdam: € 317.530,-, waarvan:
 - Humanitas € 143.923,- voor het bestaande bouwdeel met 19 cliënten
 - Basic Fit € 173.607,- voor de sportschool

De totale Bruto-huurontvangsten in het eerste volledige exploitatiejaar (2024) bedragen naar verwachting € 1.279.565,-. Dit is als volgt opgebouwd:

- Object Cuijk: € 320.000,-
- Object Rheden: € 258.500,-
- Object Rotterdam: € 694.564,-, waarvan:
 - Humanitas € 222.604,- voor het bestaande bouwdeel met 19 cliënten
 - Humanitas € 202.436,- het extra bouwdeel na transformatie voor 17 cliënten
 - Basic Fit € 269.525,- voor de sportschool

De huur wordt jaarlijks geïndexeerd, aangenomen op 3,5% per jaar. Bij aanvang van het Fonds wordt door alle betrokken partijen in totaal € 409.383,- ingebracht als waarborgsom, welke is toegevoegd aan de liquiditeitsreserve en wordt verrekend bij verkoop van de Objecten of zoveel eerder als mogelijk is naar het oordeel van de Beheerder in het geval van Rheden.

Rente liquiditeitsreserve

Bij de aanvang van het Fonds wordt een liquiditeitsreserve gevormd doordat met de huurders en de ontwikkelaar van het complex in Rheden is overeengekomen dat zij waarborgsommen betalen. De Beheerder is gerechtigd de waarborgsommen die de huurders bij ingebruikname dienen te voldoen als liquiditeitsreserve aan te wenden. De liquiditeitsreserve wordt onder meer aangewend ter dekking van onvoorziene uitgaven of onvoorziene huurderiving en om de kans te vergroten dat in de eerste exploitatiejaren aan de financiële verplichtingen voor de hypothecaire financier kan worden voldaan en om aan de Participanten het gewenste Direct Rendement te kunnen uitkeren. Het Directe Rendement voor de Participanten blijft echter een prognose. Deze waarborgsommen worden in de rendementsberekening verrekend bij verkoop van de Objecten.

Over deze liquiditeitsreserve kan mogelijk jaarlijks een rentevergoeding worden genoten dan wel kun-

nen rentelasten verschuldigd zijn. Echter, vooralsnog is aangenomen dat gemiddeld over het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds 0,0% wordt ontvangen en betaald.

Rentekosten (hypothecaire leningen)

Van de totale kapitaalbehoefte van het Fonds bij aanvang wordt circa 25% (€ 5.200.000,-) hypothe-cair gefinancierd. Gedurende de looptijd van het Fonds wordt een additionele hypothecaire lening aangetrokken ter hoogte van € 4.100.000,-. Voor beide hypothecaire leningen is gekozen voor een variabele rente, waarbij een reservering is opge-nomen om fluctuaties in de rente op te vangen. De Rentekosten op de hypothecaire leningen zijn derhalve in de meerjarenkasstroomprognose effectief aangenomen op gemiddeld 5,1% per jaar. Eventuele kosten voor herfinanciering, zoals afsluitprovisie, kosten voor taxatie, notariskosten en kosten voor een eventuele renteswap om de rente vast te leg-gen, komen ten laste van het Exploitatieresultaat en daarmee ten laste van het Direct Rendement. Tenzij wordt besloten de Objecten te verkopen, is het uitgangspunt dat bij het eindigen van de loop-tijd van de hypothecaire leningen de hypothecaire leningen bij dezelfde hypothe-cair financier worden

verlengd voor een nader te bepalen periode (in over-leg met de Vergadering van Participanten), waar-door naar verwachting geen afsluitprovisie, extra kosten voor taxatie of notariskosten verschuldigd zullen worden. Met de hypothe-cair financier is over-eengekomen dat het toegestaan is om gedurende de looptijd van het Fonds af te stappen van de variabele rente en deze te fixeren, indien de rente voor een periode van 3 tot 5 jaar vastgelegd kan worden onder de 5,1%.

Exploitatie- en Fondskosten

De Exploitatiekosten van de Objecten omvatten onder andere het onderhoud en overige eigenaars-lasten, zoals zakelijke lasten, belastingen, opstal-verzekering, property management, assetmanage-ment en een bijdrage voor de VvE (enkel in het geval van Object Rotterdam).

De Fondskosten omvatten onder meer een vergoe-ning voor de Beheerder voor het algemene beheer van het Fonds alsmede kosten die de Beheerder maakt voor het opstellen van de periodieke rappor-tages aan de Participanten, het organiseren van de jaarlijkse Algemene Vergadering van Participanten ten behoeve van onder meer het vaststellen van de

Exploitatie- en Fondskosten	EURO	% van jaarhuur
Groot en planmatig onderhoud	87.447	6,9%
Zakelijke lasten en opstalverzekering	17.555	1,4%
Property management	14.377	1,1%
Assetmanagement	13.176	1,0%
Bijdrage VvE	14.375	1,1%
Fondsbeheer incl. jaarvergadering en verslaglegging	39.529	3,0%
Taxaties	3.105	0,2%
Accountant	6.210	0,5%
Bewaarder	3.623	0,3%
Bestuursaansprakelijkheidsverzekering	3.105	0,2%
AFM / KvK	2.070	0,2%
Totaal	204.573	16,0%

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

jaarrekening van het Fonds, de jaarlijkse kosten van de accountant ten behoeve van het Fonds, de met de bestuurders van de Bewaarder overeengekomen vergoeding, de jaarlijkse kosten van de Bewaarder, de kosten voor (overige) adviseurs en overige kosten die verband houden met het algemene fondsbeheer waaronder bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering en periodieke taxatiekosten.

In de voorgaande tabel is een specificatie van de Exploitatiekosten en Fondskosten opgenomen, gebaseerd op het eerste volledige exploitatiejaar (2024). Bij de bepaling van de Exploitatiekosten en Fondskosten wordt, tenzij anders is aangegeven, rekening gehouden met een jaarlijkse stijging van de kosten die gebaseerd is op het in de rendement-sprognose gehanteerde inflatiepercentage (eveneens 3,5%).

Aflossing hypothecaire leningen

Uit het Exploitatieresultaat, als saldo van de hiervoor vermelde inkomsten en uitgaven, zal de overeengekomen aflossing op de hypothecaire leningen voor de Objecten worden voldaan. Op de hypothecaire lening ter hoogte van € 5.200.000,- bij aanvang van het fonds wordt jaarlijks € 52.000,- afgelost ofwel 1,0% van de hoofdsom (lineaire aflossing) met een aflossingsvrije periode gedurende de eerste 12 maanden. Op de aan te trekken hypothecaire lening ten behoeve van de verbouwing van de sportschool in het Object in Rotterdam wordt na afronding van de verbouwing (2026) jaarlijks € 41.000,- afgelost, ofwel 1,0% van de hoofdsom (lineaire aflossing), met een aflossingsvrije periode gedurende de eerste 12 maanden.

Direct Rendement (uit exploitatie)

Het Fonds wordt in beginsel voor een periode van zeven tot tien jaar aangegaan. 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 uitkeerbare resultaat), na de hiervoor vermelde aflossing op de hypothecaire leningen, bedraagt 4,75% 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 dat naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder noodzakelijk of wenselijk is in verband met de solvabiliteit of liquiditeit van het Fonds. Indien een deel van het resultaat wordt toegevoegd aan de liquiditeitsreserve, kan dat tot gevolg hebben dat het Fonds niet in staat is het geprognosticeerde Direct Rendement op jaarbasis volledig uit te keren.



Meerjarenkasstroomprognose Zorgwoningfonds Sonneborgh IV (bedragen in €)	2023 (8 maanden)	2024	2025	2026
Inkomsten				
Huurcompensatie Cuijk	80.000	-	-	-
Bruto huuropbrengsten Cuijk	133.333	320.000	331.200	342.792
Huurcompensatie Rheden	175.000	-	-	-
Bruto huuropbrengsten Rheden	-	258.500	267.548	276.912
Huurcompensatie Rotterdam	-	-	-	298.525
Bruto huuropbrengsten Rotterdam	317.530		719.002	455.572
Subtotaal	705.864	1.273.065	1.317.749	1.373.801
Uitgaven				
Exploitatiekosten	89.607	146.931	152.074	157.397
Fondskosten	40.128	57.641	59.659	61.747
Rentekosten 1e hypothecaire lening	176.800	265.200	262.548	259.896
Aflossing 1e hypothecaire lening	-	52.000	52.000	52.000
Rentekosten 2e hypothecaire lening	-	-	-	209.100
Aflossing 2e hypothecaire lening	-	-	-	-
Subtotaal	306.535	521.773	526.281	740.139
Exploitatieresultaten				
Exploitatieresultaat (zonder aflossing)	399.328	803.292	843.469	685.662
Exploitatieresultaat (na aflossing)	399.328	751.292	791.469	633.662
Rendementsprognose				
Onttrekking / toevoeging liquiditeitsreserve	94.672-	10.292	50.469	107.338-
Voor uitkering beschikbaar	494.000	741.000	741.000	741.000
Direct Rendement (%)	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%
Liquiditeitsreserve	314.711	325.003	375.472	268.134

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

2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033 (4 maanden)
-	-	-	-	-	-	-
354.790	367.207	380.060	393.362	407.129	421.379	145.376
-	-	-	-	-	-	-
286.604	296.635	307.017	317.763	328.884	340.395	117.436
-	-	-	-	-	-	-
775.305	806.216	834.434	863.639	893.866	925.151	319.177
1.416.698	1.470.058	1.521.510	1.574.763	1.629.880	1.686.925	581.989
162.905	168.607	174.508	180.616	186.938	193.481	66.751
63.908	66.145	68.460	70.856	73.336	75.902	26.186
257.244	254.592	251.940	249.288	246.636	243.984	80.444
52.000	52.000	52.000	52.000	52.000	52.000	17.333
209.100	207.009	204.918	202.827	200.736	198.645	65.518
41.000	41.000	41.000	41.000	41.000	41.000	13.667
786.157	789.353	792.826	796.587	800.645	805.012	269.899
723.541	773.705	821.684	871.176	922.234	974.913	343.090
630.541	680.705	728.684	778.176	829.234	881.913	312.090
110.459-	60.295-	12.316-	37.176	88.234	140.913	65.090
741.000	741.000	741.000	741.000	741.000	741.000	247.000
4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%
157.674	97.380	85.064	122.240	210.474	351.387	416.477

8.3 Prognose Indirect Rendement

Het Fonds wordt in beginsel voor een periode van zeven tot tien jaar aangegaan. De periode wordt bij verkoop van de Objecten beëindigd. Bij de berekening van de geprognosticeerde verkoopopbrengst wordt uitgegaan van verkoop van de Objecten na een looptijd van het Fonds van tien (10) jaar.

Als uitgangspunt voor de rendementsprognose is verondersteld dat de verkoop van de Objecten na tien jaar zal plaatsvinden tegen de waarde in verhuurde staat tegen alsdan marktconforme condities. Hierbij worden drie scenario's getoond: een neutraal scenario, een defensief 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 verkoopprijs gebaseerd op een Kapitalisatiefactor (kosten koper) van 17, terwijl in het defensieve scenario een Kapitalisatiefactor van 15 wordt gehanteerd en in het optimistische scenario een Kapitalisatiefactor van 19.

De verkoopopbrengst wordt gecorrigeerd voor de restant hoofdsom van de hypothecaire leningen, de verkoopkosten (aangenomen op 1,5% van de verkoopopbrengst), verrekening van de actuele stand van de liquiditeitsreserve en terugbetaling van de waarborgsommen aan de huurders, eventueel overige verplichtingen en de oorspronkelijke inleg van de Participanten. Het saldo betreft het Fondsver-

Berekening Indirect Rendement (bedragen in €)	Defensief scenario	Neutraal scenario	Optimistisch scenario
Kapitalisatiefactor	15	17	19
Bruto-huurontvangsten op jaarbasis einde Fonds	1.745.968	1.745.968	1.745.968
Verkoopopbrengst	26.189.517	29.681.453	33.173.388
Stand hypothecaire lening 1	-4.714.667	-4.714.667	-4.714.667
Stand hypothecaire lening 2	-3.840.333	-3.840.333	-3.840.333
Verkoopkosten (1,5%)	-392.843	-445.222	-497.601
Terugbetaling initiële waarborgsom	-409.383	-409.383	-409.383
Verrekening stand liquiditeiten	416.477	416.477	416.477
Terugbetaling initiële inleg Participanten	-15.600.000	-15.600.000	-15.600.000
Fondsvermogen na verkoop	1.648.769	5.088.326	8.527.882
Winstdeling Beheerder (15%)	-247.315	-763.249	-1.279.182
Voor uitkering Participanten beschikbaar	1.401.454	4.325.077	7.248.700
Indirect Rendement per jaar	0,90%	2,80%	4,60%
Gemiddeld Direct Rendement per jaar	4,75%	4,75%	4,75%
Gemiddeld Indirect Rendement per jaar	0,90%	2,80%	4,60%
Gemiddeld Totaal Rendement per jaar	5,65%	7,55%	9,35%

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

mogen na Verkoop welke, na aftrek van 15% van het Fondsvermogen na Verkoop die toekomt aan de Beheerder, ter beschikking komt aan de Participanten als uitkering van Indirect Rendement.

Dit resulteert in een geprognosticeerd Indirect Rendement per jaar van 2,80% (neutraal scenario) met een verwachte bandbreedte van 0,90% (defensief scenario) tot 4,60% (optimistisch scenario). De berekening van het geprognosticeerde gemiddelde jaarlijkse Indirect Rendement, alsmede het geprognosticeerde gemiddelde jaarlijkse Totaalrendement, is weergegeven in de volgende tabel.



9 OVER SONNEBORGH

Zorgwoningfonds Sonneborgh IV is een initiatief van Sonneborgh Beheer BV. Sonneborgh Beheer BV stelt zich ten doel het initiëren en beheren van beleggingen voor particuliere en institutionele beleggers door hen te laten participeren in vastgoed gerelateerde beleggingen met een verwacht stabiel rendement.

Sonneborgh Beheer BV is een dochtermaatschappij van Sonneborgh Holding BV. Sonneborgh ontwikkelt al bijna een kwart eeuw maatschappelijk vastgoed in de sectoren wonen, zorg, onderwijs en sport. Sinds 2015 belegt Sonneborgh actief in zorgvastgoed door het initiëren van vastgoed beleggingsfondsen voor particuliere en institutionele beleggers. Vastgoedfondsen met kwalitatief Nederlands woon- en zorgvastgoed en een verwacht stabiel en aantrekkelijk financieel én maatschappelijk rendement. Het beleggingsbeleid van Sonneborgh is gericht op duurzame groei door middel van gerichte acquisities van zowel ontwikkelprojecten als van bestaand vastgoed (sale-and-leaseback).

Alle aandelen in het kapitaal van Sonneborgh Beheer BV worden gehouden door Sonneborgh Holding BV. De bestuurders van Sonneborgh Holding BV zijn mevrouw C.H.M.H. (Carola) Boonen, de heer A.A.L.A. (Arjan) Kuijpers en Dunavast Care Development BV met als directeur de heer A.J. (Aart Jan) Verdoold.

De dagelijkse leiding van Sonneborgh is in handen van de directie en het managementteam, bestaande uit:

- mevrouw C.H.M.H. (Carola) Boonen in de functie van algemeen directeur
- de heer A.A.L.A. (Arjan) Kuijpers in de functie van commercieel directeur.
- de heer B.F.M. (Ben) Feijts MSc in de functie van manager finance & control
- de heer G.J. (Jeroen) van Oudenaarden in de functie van manager design & build en
- mevrouw E.R. (Elke) Feijts in de functie van manager ontwikkeling & investments

Dunavast Care Development BV is met 81% grootaandeelhouder in Sonneborgh Holding BV. Het overige belang is in handen van de directie en het managementteam (15,25%) en de Stichting Administratiekantoor Sonneborgh Holding (3,75%). De Stichting Administratiekantoor Sonneborgh Holding (afgekort: STAK) is een participatieregeling voor medewerkers van Sonneborgh om deel te nemen in de resultaten en waardegroei van de organisatie waar zij als medewerkers zelf aan bijdragen. De STAK geeft “certificaten van aandelen” uit. Medewerkers kunnen mede-eigenaar worden van Sonneborgh Holding door certificaten van deze stichting aan te kopen. Certificaten geven de houder daarvan alle economische rechten die ook voor aandelen gelden. Een certificaathouder heeft echter, in tegenstelling tot een aandeelhouder, geen vergaderrechten. Certificaathouders worden vertegenwoordigd door de bestuurder van de STAK, zijnde Sonneborgh Holding.

Bij haar beleggingsbeslissingen neemt Sonneborgh duurzaamheid mee in haar besluitvorming. Desondanks is duurzaamheid bij het voornemen tot het aangaan van dit Fonds niet van doorslaggevend belang geweest. Een belegging in het Fonds is geen duurzame belegging in de zin van de SFDR.



10 PARTICIPEREN IN ZORGWONINGFONDS SONNEBORGH IV

Door het volledig invullen en ondertekenen van het inschrijfformulier en toezending daarvan aan de Beheerder geven beleggers te kennen deel te willen nemen als Participant in Zorgwoningfonds Sonneborgh IV en verlenen zij volmacht aan de Beheerder om namens hen de Fondsvoorwaarden te aanvaarden en het Fonds aan te gaan.

De minimale deelname bedraagt € 100.000,- per belegger (ten minste twee Participaties per Participant à € 50.000,- per Participatie). Er worden geen emissiekosten in rekening gebracht.

Deelname staat open voor natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparant fondsen voor gemene rekening. 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.

De inschrijving start op het moment van uitbrengen van het Investeringsmemorandum en sluit op 1 mei 2023 of, indien eerder, op het moment dat op alle beschikbare Participaties is ingeschreven. Van de toewijzing van Participaties zendt de Beheerder een schriftelijke bevestiging, waarin de datum van uitgifte van de Participaties, de (uiterste) datum van betaling van het bedrag van € 50.000,- per Participatie en het rekeningnummer van de Bewaarder zal zijn vermeld en waarin tevens wordt aangegeven hoeveel Participaties in totaal worden uitgegeven. Zonder betaling worden geen Participaties uitgegeven. De beoogde datum van uitgifte van Participaties is 1 mei 2023 of zoveel eerder of later als de Beheerder besluit. Zodra het Fonds is aangegaan ontvangt elke Participant kosteloos een uittreksel van zijn eigen inschrijving in het register van Participanten.

Eventuele rentebaten of -lasten op bedragen waarvoor is ingeschreven en die op de rekening van de Bewaarder worden bijgeschreven, komen voor rekening en risico van het Fonds en zullen aan het eind van de looptijd, naar verhouding van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties, aan alle Participanten toekomen. In totaal zijn 312 Participaties beschikbaar. De toewijzing van de Participaties door de Beheerder vindt plaats op volgorde van binnenkomst van de inschrijfformulieren.

De Beheerder behoudt zich het recht voor om het aanbod tot deelname en eventuele toewijzingen van Participaties in te trekken, bijvoorbeeld indien niet alle beschikbare Participaties geplaatst kunnen worden. Indien het Fonds op 1 oktober 2023 nog niet is aangegaan kan de belegger zijn inschrijving schriftelijk bij de Beheerder intrekken. In geval van intrekking van het aanbod en eventuele toewijzingen vindt de in dit Investeringsmemorandum beschreven emissie geen doorgang en worden ontvangen bedragen aan reeds toegewezen beleggers onverwijld teruggestort. Ook in geval van intrekking van de inschrijving worden eventueel gestorte bedragen teruggestort.



11 FISCALE ASPECTEN

11.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt op hoofdlijnen en in algemene bewoordingen geschetst wat op basis van Nederlandse wet- en regelgeving de fiscale gevolgen zijn van een Participatie in het Fonds voor de heffing inkomstenbelasting en de vennootschapsbelasting. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen in Nederland woonachtige natuurlijke personen en in Nederland gevestigde rechtspersonen die onderworpen zijn aan de heffing van vennootschapsbelasting. Voor buiten Nederland wonende of gevestigde Participanten gelden (mogelijk) andere fiscale gevolgen.

Dit hoofdstuk is samengesteld op basis van de wetten, regelgeving en jurisprudentie zoals die geldt in Nederland op de datum van uitgifte van het Investeringsmemorandum (december 2022). Fiscale wet- en regelgeving kan gedurende de looptijd van het Fonds wijzigen, eventueel met terugwerkende kracht. Geïnteresseerde beleggers wordt daarom voorafgaand aan een eventuele deelname aan het Fonds geadviseerd te overleggen met een belastingadviseur over de fiscale gevolgen van een deelname aan het Fonds in diens specifieke situatie.

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

Dit hoofdstuk is op verzoek van Sonneborgh Beheer BV als Beheerder van het Fonds opgesteld door Joanknecht Belastingadviseurs.

11.2 Opzet van het Fonds

Het Fonds is een contractuele regeling tussen elke Participant afzonderlijk, Sonneborgh Beheer BV in haar hoedanigheid van Beheerder en Stichting Zorgwoningfonds Sonneborgh IV in haar hoedanig-

heid van juridisch eigenaar en bewaarder van het vastgoed (Bewaarder). Deze contractuele regeling wordt beheerst door de Fondsvoorwaarden waarop Nederlands recht van toepassing is.

Het doel van het Fonds is overeenkomstig de Fondsvoorwaarden het verkrijgen van voordelen voor de Participanten door het voor gemene rekening beleggen van gelden. Het Fonds belegt deze gelden in drie woon- en zorgcomplexen in Cuijk, Rheden en Rotterdam. In ruil voor Participaties biedt het Fonds beleggers de mogelijkheid vermogen te beleggen in voornoemde complexen. Iedere Participatie vormt een vordering op de Bewaarder ter grootte van het vermogen van het Fonds gedeeld door het totaal aantal uitgegeven en uitstaande Participaties. Op deze wijze kan een belegger als Participant deelnemen in het Fonds.

11.3 Fiscale transparantie van het Fonds

Op basis van de Fondsvoorwaarden kunnen Participaties niet worden vervreemd of overgedragen aan een ander dan het Fonds. Het Fonds wordt hierdoor aangemerkt als een zogenoemd besloten fonds voor gemene rekening, hetgeen inhoudt dat het Fonds voor fiscale doeleinden als transparant wordt beschouwd. Dit betekent dat het Fonds - in tegenstelling tot een open fonds voor gemene rekening - niet zelfstandig belastingplichtig is voor de heffing van Nederlandse inkomstenbelasting, vennootschapsbelasting en/of dividendbelasting. De door het Fonds behaalde resultaten worden dan ook niet bij het Fonds zelf, maar bij de achterliggende Participanten in de belastingheffing betrokken.

Worden de Participaties op een andere wijze dan vermeld in de Fondsvoorwaarden vervreemd of overgedragen, dan vervalt de transparantie van het Fonds. Dit heeft gevolgen voor de van toepassing zijnde belastingwetgeving. De Nederlandse Belastingdienst is verzocht te bevestigen dat het Fonds

voor de heffing van Nederlandse inkomstenbelasting, vennootschapsbelasting en dividendbelasting transparant is.

11.4 Fiscale behandeling van de Participaties: natuurlijke personen

Indien de Participant een in Nederland wonende natuurlijk persoon is, zijn de regels van de inkomstenbelasting van toepassing. Afhankelijk van de activiteiten van het Fonds, wordt de Participatie belast in box 1 respectievelijk in box 3. Bestaan de activiteiten van het Fonds uit ondernemingsactiviteiten, dan behoort de Participatie tot box 1. Gaat het om beleggingsactiviteiten, dan behoort tot de Participatie tot box 3.

Beleggingskarakter van de activiteiten van het Fonds

Het Fonds heeft tot doel het verkrijgen van voordelen voor de Participanten door het voor gemeene rekening beleggen van gelden in drie woon- en zorgcomplexen in Cuijk, Rheden en Rotterdam. Op basis van deze doelomschrijving lijken de activiteiten te kwalificeren als beleggingsactiviteiten. Als dan wordt de Participatie bij de Participant belast in box 3 als inkomen uit sparen en beleggen. Hierna wordt daarom alleen ingegaan op de wijze van belastingheffing in box 3. De fiscale gevolgen wanneer de activiteiten als ondernemingsactiviteiten kwalificeren (box 1) worden niet nader beschreven.

Inkomen uit sparen en beleggen

Tot voor kort diende de Participant de waarde in het economische verkeer van zijn Participatie jaarlijks per 1 januari tot zijn rendementsgrondslag in box 3 te rekenen. Voor het bepalen van de rendementsgrondslag werden bezittingen en schulden in aanmerking genomen. Vervolgens werd over deze rendementsgrondslag (verminderd met het heffingsvrije vermogen) een fictief rendement berekend. Over dit fictief rendement werd 31% inkom-

stenbelasting geheven. Op 24 december 2021 heeft de Hoge Raad echter arrest gewezen over deze wijze van belastingheffing in box 3. Kortgezegd heeft de Hoge Raad beslist dat de manier waarop vermogen in box 3 wordt belast vanaf het belastingjaar 2017 in strijd is met het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens. Alleen het werkelijk rendement op vermogen mag worden belast.

Op Prinsjesdag 2022 zijn wetsvoorstellen verschenen op basis waarvan de door de Hoge Raad geconstateerde strijdigheden moeten worden hersteld. Op het moment van uitgifte van het Investeringsmemorandum zijn de wetsvoorstellen echter nog niet aangenomen door de Eerste Kamer zodat deze methodiek nog niet vaststaat. Op basis van de voorstellen vindt met ingang van 1 januari 2023 belastingheffing over de Participatie op hoofdlijnen op de volgende wijze plaats.

Het per 1 januari aanwezige box 3 vermogen van de Participant wordt gesplitst in drie categorieën: banktegoeden, overige bezittingen en schulden. Ten aanzien van de Participaties geldt dat de Participant alle achterliggende vermogensbestanddelen van het Fonds naar rato van het aantal Participaties tot zijn box 3 vermogen verdeeld over de drie categorieën moet rekenen.

Over de drie vermogenscategorieën wordt vervolgens een forfaitair rendement berekend. Het forfaitair rendement op overige bezittingen bedraagt 6,17% (2023). De forfaitaire rendementen op de banktegoeden en schulden worden pas na afloop van 2023 vastgesteld en zijn op het moment van uitgifte van het Investeringsmemorandum nog niet bekend. De optelsom van de forfaitaire rendementen van de drie vermogenscategorieën vormt de rendementsgrondslag. Vervolgens wordt het rendementspercentage bepaald: de berekende rendementsgrondslag gedeeld door het box 3 vermogen. Het rendementspercentage vermenigvuldigd met het box 3 vermogen verminderd met het heffings-

vrij vermogen vormt de box 3 heffingsgrondslag. Over dit saldo is de Participant 32% inkomstenbelasting verschuldigd.

Deze wijze van belastingheffing in box 3 is wezenlijk verschillend van de berekeningswijze die voorheen gold. Bovendien kan de samenstelling van het overige box 3 vermogen van de Participant van grote invloed zijn op de verschuldigde inkomstenbelasting in box 3. Geïnteresseerde beleggers wordt daarom geadviseerd een belastingadviseur te raadplegen om de fiscale gevolgen voor de belastingheffing in box 3 over diens individuele Participatie in kaart te brengen.

Het kabinet heeft reeds aangekondigd dat er vanaf 2026 een nieuw stelsel zal worden ingevoerd op basis waarvan het werkelijk rendement op het vermogen belast gaat worden.

De Belastingdienst is niet om een bevestiging gevraagd ten aanzien van het karakter van de activiteiten van het Fonds (ondernemingsactiviteiten of beleggingsactiviteiten). Geïnteresseerde beleggers die hierover toch zekerheid willen hebben, wordt geadviseerd een belastingadviseur te raadplegen om de kwalificatie van diens individuele Participatie vast te stellen en/of hierover met de Nederlandse Belastingdienst in overleg te treden.

11.5 Fiscale behandeling van de Participaties: rechtspersonen

Indien de Participant een in Nederland gevestigde en aan de vennootschapsbelasting onderworpen rechtspersoon is, zijn de regels van de vennootschapsbelasting van toepassing. De activiteiten van het Fonds zijn in dat geval niet van belang. Bij de Participant wordt vennootschapsbelasting geheven over het rendement op de Participatie. Over het algemeen bestaat het rendement uit de Bruto-huurontvangsten verminderd met onder meer

Exploitatiekosten, Fondskosten, Rentekosten en afschrijving. Ook een bij verkoop van Zorgwoningfonds Sonneborgh IV behaald vermogensresultaat wordt belast met vennootschapsbelasting. Het vennootschapsbelastingtarief bedraagt in 2023 19% over de eerste € 200.000 belastbare winst en 25,8% over het meerdere.

Er zijn geen afspraken gemaakt met de Belastingdienst over het percentage dat kan worden gehanteerd als jaarlijks afschrijvingspercentage over de aanschafwaarde van Objecten in dit Fonds. De Participant die een jaarlijkse afschrijving in zijn aangifte vennootschapsbelasting in aanmerking wil nemen, zal de hoogte hiervan zelf moeten bepalen.

Indien voor de aankoop van de Participatie door de Participant een financiering is aangegaan, is de op deze financiering betaalde rente in principe aftrekbaar. De vennootschapsbelasting kent hierop echter uitzonderingen.

Op basis van de Fondsvoorwaarden kan een Participant niet worden gedwongen meer bij te dragen aan het Fondsvermogen dan de uitgifteprijs van zijn Participatie(s). Het maximale verlies dat een Participant kan lijden is dus het bedrag van zijn deelname. Een verlies is verrekenbaar met de winst over het boekjaar voorafgaande aan het verliesjaar dan wel met de winst van de boekjaren volgend op het verliesjaar. De verliesverrekening is in omvang beperkt: tot een bedrag van € 1.000.000 zijn verliezen volledig verrekenbaar met de winst. Daarboven is een verlies slechts verrekenbaar met 50% van de resterende belastbare winst van dat jaar. Kan door deze beperking een verlies in enig jaar niet volledig worden verrekend, dan wordt dit doorgeschoven naar een volgend jaar. Hierbij worden dezelfde beperkingen in acht genomen.

11.6 Aangekondigd wetsvoorstel

Op de datum van uitgifte van het Investeringsmemorandum is een wetsvoorstel aanhangig op basis waarvan de definitie van een (open) fonds voor gemene rekening wijzigt. Momenteel wordt het verschil tussen een besloten en open fonds voor gemene rekening bepaald door het vereiste van toestemming van alle Participanten voor de overdracht van een Participatie, dan wel een beperking van de overdraagbaarheid van een Participatie aan het Fonds zelf en aan bepaalde verwanten.

Met het aanhangige wetsvoorstel worden deze criteria afgeschaft en is een fonds voortaan open als de Participaties verhandelbaar zijn op een gereguleerde markt of als ingevolge de Fondsvoorwaarden een doorlopende verplichting voor het Fonds bestaat om Participaties op verzoek van Participanten in te kopen en deze inkoopverplichting met een bepaalde regelmaat uitoefent.

Vanwege de vele kritische geluiden die tijdens de consultatie van het wetsvoorstel zijn geuit, zal het wetsvoorstel worden aangepast. Het is nog niet duidelijk per wanneer inwerkingtreding van het wetsvoorstel wordt voorzien. In februari 2022 heeft de staatssecretaris Fiscaliteit en Belastingdienst aangegeven dat een aangepast wetsvoorstel in ieder geval pas in het derde kwartaal van 2023 zal worden ingediend.

Op basis van de tekst van het wetsvoorstel zoals dat bekend is op de datum van uitgifte van het Investeringsmemorandum lijkt de wijziging van de criteria geen gevolgen te hebben voor de kwalificatie van het Fonds als besloten.

Geïnteresseerde beleggers wordt echter geadviseerd voorafgaande aan een eventuele participatie de gevolgen van het wetsvoorstel in kaart te (laten) brengen (door een belastingadviseur).

12 RAPPORTAGE

12.1 Algemeen

Binnen vier weken na afloop van elk kalenderkwartaal zal door de Beheerder een rapportage worden opgesteld van de ontvangsten en uitgaven betreffende het Fonds en de Objecten over de desbetreffende periode, die aan alle Participanten digitaal zal worden toegezonden. In de rapportages worden tevens het rendement en de uitkeringen over het desbetreffende kwartaal toegelicht. De uitkeringen zullen zoveel mogelijk overeenkomstig de in het Investeringsmemorandum opgenomen prognoses verlopen. De uitkeringen worden in beginsel per kwartaal aan de Participanten uitbetaald, telkens binnen vier weken na afloop van elk kalenderkwartaal en telkens als voorschot op de na afloop van het boekjaar definitief vast te stellen resultaat van het Fonds.

Het eerste boekjaar van het Fonds loopt vanaf datum van het aangaan van het Fonds tot en met 31 december 2023. Daarna loopt het boekjaar van het Fonds gelijk met het kalenderjaar. 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 indien de wet daartoe verplicht of de Vergadering van Participanten daartoe besluit. 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 (eens per drie jaar) 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 verwerking van de jaarlijkse aangifte inkomstenbelasting en - voor vennootschapsbelastingplichtige Participanten - voor de aangifte vennootschapsbelasting.

De jaarrekening en overige documentatie wordt op de website van de Beheerder geplaatst (www.sonneborgh.nl) en zijn voor de Participanten kosteloos bij de Beheerder verkrijgbaar.

Naast de financiële behandeling van de Objecten verstrekt de Beheerder eens per jaar een jaarverslag waarin tevens aandacht wordt besteed aan inhoudelijke zaken, waaronder ten minste de staat van onderhoud, status van de verhuur en eventuele overige relevante zaken.

12.2 Grondslagen financiële verslaglegging

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 worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde. Winsten

of verliezen die ontstaan door een wijziging in de reële waarde van de vastgoedbelegging worden verantwoord 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 vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

Huuropbrengsten worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst.

Grondslag voor de opstelling rendementsprognose

De in het Investeringsmemorandum opgenomen rendementsprognoses zijn gebaseerd op de verwachte kasontvangsten en -uitgaven van het Fonds gedurende de looptijd. In de toekomstige kwartaal- en jaarverslagen van het Fonds zal een kasstroomoverzicht worden opgenomen, waardoor vergelijkbaarheid ontstaat met de in het Investeringsmemorandum opgenomen kasstromen.

In Bijlage III bij dit Investeringsmemorandum is een meerjarenkasstroomoverzicht (prognose) opgenomen op basis van de grondslagen zoals deze ook in de uit te brengen toekomstige kwartaal- en jaarverslagen van het Fonds zullen worden gehanteerd.

13 BELANGRIJKE INFORMATIE

De Beheerder (Sonneborgh Beheer BV) is verantwoordelijk voor de in het Investeringsmemorandum verstrekte informatie. Daarnaast heeft Joanknecht Belastingadviseurs de inhoud en inkleding van hoofdstuk 11 (Fiscale aspecten) van het Investeringsmemorandum bepaald. Joanknecht Belastingadviseurs houdt geen wezenlijk belang in het Fonds noch is het voorzienbaar dat zij enig wezenlijk belang zal houden.

Na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voor zover de Beheerder bekend is, verklaart zij dat de gegevens in het Investeringsmemorandum in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan vermelding de strekking van het Investeringsmemorandum zou wijzigen.

Joanknecht Belastingadviseurs verklaart dat, na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voor zover haar bekend, de gegevens in hoofdstuk 11 van het Investeringsmemorandum waarvoor zij verantwoordelijk is, in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het Investeringsmemorandum zou wijzigen.

Ter zake van de van overige derden afkomstige informatie die in het Investeringsmemorandum is opgenomen, bevestigt de Beheerder dat deze informatie correct is weergegeven en dat, voor zover zij dat 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 Investeringsmemorandum is slechts het Nederlandse recht van toepassing. De bijlagen I tot en met III worden steeds geacht integraal deel uit te maken van het Investeringsmemorandum. Tot het moment van deelname in het Fonds kunnen potentiële beleggers generlei recht aan het Inves-

teringsmemorandum ontleen. Analyses en berekeningen in het Investeringsmemorandum 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 Beheerder heeft zich laten adviseren door de in het Investeringsmemorandum 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 Investeringsmemorandum zijn opgenomen.

Het Investeringsmemorandum 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 Zorgwoningfonds Sonneborgh IV, 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, 11 januari 2023.
Sonneborgh Beheer BV



BIJLAGE I – FONDSVOORWAARDEN ZORGWONINGFONDS SONNEBORGH IV

Artikel 1: Definities

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, indien van toepassing, de door de Beheerder opgemaakte jaarrekening van het Fonds te onderzoeken;
 - ‘Beheerder’: Sonneborgh Beheer BV, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Eindhoven en kantoorhoudende te (5611 ZX) Eindhoven, Schimmelt 30, kvk nummer 62202243;
 - ‘Bewaarder’: de stichting Zorgwoningfonds Sonneborgh IV, statutair gevestigd te Eindhoven en kantoorhoudende te (5611 ZX) Eindhoven, Schimmelt 30, geregistreerd in het handelsregister onder nummer 83575219;
 - ‘Bruto-huurontvangsten: alle gefactureerde ontvangsten voor het gebruik van de Objecten, exclusief aan de huurders doorbelaste servicekosten, omzetbelasting, ontvangen bedragen voor afkoop van huurcontracten en huurgaranties;
 - ‘Eerste Hypothecaire Lening’: de hypothecaire lening of leningen van in totaal € 5.200.000 (vijf miljoen tweehonderdduizend euro) waarmee vanaf de datum waarop het Fonds is aangegaan de Objecten (voor een deel) worden gefinancierd, zoals beschreven in hoofdstuk 7.3 van het Investeringsmemorandum;
 - ‘Fonds’: het fonds voor gemene rekening als bedoeld in artikel 2, die het Fondsvermogen vormt;
 - ‘Fondsactiva’: de goederen waarvan de Bewaarder de juridische eigendom houdt of de rechthebbende is, zulks voor rekening en risico van de Participanten;
 - ‘Fondspassiva’: de verplichtingen die de Bewaarder op diens naam, al dan niet daartoe vertegenwoordigd door de Beheerder, aangaat voor rekening en risico van de Participanten;
 - ‘Fondsvermogen’: de gezamenlijke Fondsactiva en Fondspassiva;
 - ‘Fondsvermogen na Verkoop’: de bij vervreemding van de Objecten gerealiseerde verkoopopbrengst verminderd met:
 - de actuele hoofdsom van de Hypothecaire Leningen;
 - verkoopkosten;
 - het door de Participanten bijeengebrachte kapitaal (€ 15.600.000,-);
 - resterende verplichtingen,
 - en vermeerderd met:
 - de actuele stand van de liquiditeitsreserve minus de openstaande Waarborgsom op dat moment;
 - ‘Fondsvoorwaarden’: deze fondsvoorwaarden van Zorgwoningfonds Sonneborgh IV;
 - ‘Hypothecaire Leningen’: de Eerste Hypothecaire Lening en de Tweede Hypothecaire Lening;
 - ‘Inkoopprijs’: het bedrag waartegen één (1) Participatie in het kader van een Overdracht wordt ingekocht door het Fonds die gelijk is aan de Uitgifteprijs voor uitgifte van één (1) Participatie in het kader van een Overdracht (zoals bepaald in artikel 5 lid 9);
 - ‘Investeringsmemorandum’: het Investeringsmemorandum van het Fonds waarvan deze Fondsvoorwaarden een bijlage vormen;
 - ‘Objecten’: (de rechten op) de registergoederen als beschreven in hoofdstuk 5 van het Investeringsmemorandum;
 - ‘Overdracht’: de inkoop van één of meerdere Participaties ten laste van het Fondsvermogen tegen

gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van een gelijk aantal Participaties ten gunste van het Fondsvermogen;

- ‘Participant’: de natuurlijke persoon, rechtspersoon of fiscaal niet-transparante personenvennootschap of een fiscaal niet-transparant fonds voor gemene rekening, die twee of meer Participaties houdt (of die daaraan voorafgaand Participaties toegekend heeft gekregen als beschreven in hoofdstuk 10 van het Investeringsmemorandum);
 - ‘Participatie’: het recht van deelname aan het Fonds, dat een (niet nominale) vordering op de Bewaarder vormt ter grootte van het Fondsvermogen gedeeld door het totaal aantal uitgegeven en uitstaande Participaties, en waaraan de zeggenschapsrechten als bepaald in de Fondsvoorwaarden zijn verbonden. Bedoelde (niet nominale) vordering op de Bewaarder is uitsluitend opeisbaar in verband met het bepaalde in artikel 25 lid 4;
 - ‘Register’: het in artikel 8 lid 1 omschreven register;
 - ‘Tweede Hogere Hypothecaire Lening’: de Tweede Hypothecaire Lening indien de hoofdsom daarvan meer dan 5% (vijf procent) hoger bedraagt dan is voorzien voor de Tweede Hypothecaire Lening. Indien en zodra de Vergadering het aangaan van de Tweede Hogere Hypothecaire Lening heeft goedgekeurd (zoals genoemd in artikel 13 lid 2 onder c), wordt de Tweede Hogere Hypothecaire Lening aangemerkt als de Tweede Hypothecaire Lening;
 - ‘Tweede Hypothecaire Lening’: de hypothecaire lening of leningen waarvoor een hoofdsom is voorzien van in totaal € 4.100.000 (vier miljoen honderdduizend euro), waarmee (naar verwachting) in 2026 de verbouwing van een Object zal worden gefinancierd, zoals beschreven in hoofdstuk 7.3 van het Investeringsmemorandum;
 - ‘Uitgifteprijs’: het bedrag waartegen één (1) Participatie wordt uitgegeven (a) op de dag waarop het Fonds wordt aangegaan zoals is bepaald in artikel 5 lid 3 of (b) in het kader van een Overdracht zoals bepaald in artikel 5 lid 9;
 - ‘Vergadering’: de vergadering van Participanten;
 - ‘Waarborgsom’: iedere waarborgsom die een individuele huurder (van een onderdeel) van een (of meerdere van de) Object(en) aan het Fonds heeft voldaan en die bij het eindigen van het Fonds of onder de voorwaarden van de huurovereenkomst moet worden terugbetaald;
 - ‘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.

Artikel 2: Rechtsvorm, naam, duur en zetel

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 Bewaarder, die wordt beheerst door de Fondsvoorwaarden. Onverminderd het bepaalde over (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 ‘Zorgwoningfonds Sonneborgh IV’.

4. Het Fonds wordt met ingang van de datum waarop voor het eerst Participaties worden uitgegeven aangegaan voor onbepaalde tijd, en houdt kantoor te Eindhoven.

Artikel 3: Doel

Het Fonds heeft ten doel het verkrijgen van voordelen voor de Participanten door het voor gezamenlijke 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.

Artikel 4: Fondsvermogen

1. Gedurende de looptijd van het Fonds bestaat het Fondsvermogen uit gelden die tegenover de uitgifte van Participaties aan de Bewaarder zijn betaald, de Objecten, huuropbrengsten en andere inkomsten uit de Objecten en liquiditeiten, (overige) gelden en rechten, alsmede verplichtingen - inclusief verplichtingen uit hoofde van de Hypothecaire Leningen - die voortvloeien uit (het (her)ontwikkelen van, 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.

Artikel 5: (Uitgifte, inkoop en overdracht van) Participaties

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. Op de dag waarop het Fonds wordt aangegaan worden 312 (driehonderdthalf) Participaties uitgegeven tegen een Uitgifteprijs van € 50.000 (vijftigduizend euro) per Participatie, met een minimale afname van twee (2) Participaties per Participant. In totaal wordt derhalve voor € 15.600.000 (vijftien miljoen zeshonderdduizend euro) aan Participaties uitgegeven.
4. Na de dag waarop het Fonds is aangegaan worden slechts Participaties ingekocht en uitgegeven in het kader van een Overdracht. Het is beoogd dat te allen tijde 312 (driehonderdthalf) Participaties uitstaan. De Beheerder is bevoegd om vaste of periodieke data vast te stellen waarop een Overdracht kan plaatsvinden.
5. Voor de deelname aan het Fonds op de dag waarop het Fonds wordt aangegaan dient, nadat een inschrijfformulier overeenkomstig het bepaalde in het Investeringsmemorandum is ingediend, de Uitgifteprijs vermenigvuldigd met het aantal toegekende en uit te geven Participaties, uiterlijk op de door de Beheerder schriftelijk medegedeelde datum te zijn ontvangen op de bankrekening van de Bewaarder.
6. Voor een verzoek tot Overdracht dient een standaardformulier (verzoek tot Overdracht), die op verzoek wordt verstrekt door de Beheerder, ingevuld en ondertekend tezamen met de daarin genoemde bijlagen in het bezit van de Beheerder te worden gesteld. Een Overdracht 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 als bedoeld in lid 7.

7. Uitsluitend de Beheerder is bevoegd te beslissen op een verzoek tot Overdracht, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 4. Een verzoek tot Overdracht kan geheel of gedeeltelijk worden geweigerd en wordt in ieder geval geweigerd indien de Overdracht 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, (d) tot gevolg zou hebben dat de verkrijgende belegger Participaties verwerft tegen een tegenwaarde van minder dan € 100.000 per belegger óf het door de vervreemdende Participant in verband met het Fonds belegde bedrag lager dan € 100.000 uitkomt (tenzij het bedrag door waardedaling na de overdracht onder € 100.000 uitkomt of de vervreemdende Participant alle door hem gehouden Participaties verkoopt en overdraagt) of (e) (anderszins) in strijd met de Fondsvoorwaarden zou (kunnen) komen.
8. Na ontvangst van een verzoek tot Overdracht bericht de Beheerder de verzoeker zo spoedig als redelijkerwijs mogelijk over het besluit als bedoeld in lid 7 onder aangegeven, indien van toepassing, de datum waarop de Overdracht zal plaatsvinden.
9. De Participant die overeenkomstig het bepaalde in dit artikel in het kader van een Overdracht Participaties overdraagt aan het Fonds ontvangt binnen 14 (veertien) dagen na de dag van Overdracht van de Bewaarder de Inkoopprijs voor de desbetreffende Participaties. De partij als bedoeld in de laatste volzin van lid 6 waaraan de desbetreffende Participaties in het kader van de hier bedoelde Overdracht worden uitgegeven ontvangt tijdig van de Beheerder schriftelijke instructies over 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 2 (twee) werkdagen vóór aangaand aan de medegedeelde datum van Overdracht te zijn bijgeschreven op de aangegeven bankrekening van de Bewaarder. De Inkoopprijs en de Uitgifteprijs worden vastgesteld door de Participant die de Participaties overdraagt aan het Fonds en de partij waaraan de desbetreffende Participaties in het kader van de hier bedoelde Overdracht worden uitgegeven. De Inkoopprijs en de Uitgifteprijs zijn in alle gevallen gelijk aan elkaar. Als de Inkoopprijs en de Uitgifteprijs worden vastgesteld op basis van het bepaalde in hoofdstuk 6.7 van het Investeringsmemorandum worden (voormalige) Participanten, behoudens grove nalatigheid of opzet van de Beheerder bij de vaststelling van de Inkoopprijs en de Uitgifteprijs, niet gecompenseerd voor een 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 ten laste van het Fondsvermogen mochten komen.
10. Participanten hebben geen recht van voorkeur met betrekking tot de in het kader van een Overdracht uit te geven Participaties.
11. Participaties worden niet uitgegeven indien de Bewaarder de Uitgifteprijs daarvoor niet heeft ontvangen. De verbintenis tot betaling van de Uitgifteprijs is een verbintenis jegens (en uitsluitend jegens) de Bewaarder.
12. 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.

Artikel 6: Wijze van levering van Participaties

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 5 geschiedt de levering van Participaties bij onderhandse of

notariële akte; in het geval de Beheerder geen partij is bij die akte dient mededeling van de levering plaats te vinden aan de Beheerder.

2. Behoudens in het geval dat de Beheerder zelf bij bedoelde akte partij is, kunnen de aan de Participaties verbonden rechten eerst jegens de Beheerder worden uitgeoefend nadat de akte aan de Beheerder is betekend.
3. Op de uitgifte van Participaties is het bepaalde in de leden 1 en 2 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 7: Vermindering Fondsvermogen, inkoop en intrekking Participaties

In afwijking van het bepaalde in artikel 5 lid 4 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.

Artikel 8: Register van Participanten

1. De Bewaarder 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 bankrekeningnummers.
2. Het Register wordt regelmatig bijgehouden. De Bewaarder draagt er zorg voor dat de Beheerder beschikt over een actuele kopie van het Register.
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, de verstrekker(s) van de Hypothecaire Leningen, De Nederlandsche Bank NV, indien dat bij of krachtens de Fondsvoorwaarden, de wet (waaronder de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme) of krachtens rechterlijke uitspraak is geboden.
5. Iedere Participant is verplicht aan de Bewaarder 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.

Artikel 9: Participaties behorende tot een gemeenschap

1. 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 Bewaarder doen vertegenwoordigen. De bedoelde aangewezen persoon wordt opgenomen in het Register.
2. Op het moment waarop de gerechtigdheid tot Participaties van een deelgenoot in een gemeenschap als bedoeld in het eerste lid van dit artikel ontstaat of wijzigt, dient die gerechtigdheid tot Participaties een tegenwaarde van ten minste € 100.000 voor iedere individuele deelgenoot te vertegenwoordigen.

Artikel 10: Oproepingen en mededelingen

1. Oproepingen en mededelingen worden uitsluitend door middel van elektronische communicatie ge-

daan, tenzij de wet een andere vorm van communicatie vereist. Onder elektronische communicatie wordt mede verstaan e-mail en een voor iedere Participant besloten deel van de website van de Beheerder waarbij, als wordt gecommuniceerd via het bedoelde besloten deel, de Participant per e-mail een melding ontvangt dat een oproeping of mededeling is geplaatst op dat besloten deel. Oproepingen en mededelingen aan Participanten geschieden aan de in het Register opgenomen adressen. Betreft het oproepingen of mededelingen door Participanten aan de Beheerder of Bewaarder dan geschieden deze elektronisch aan:

- a. de Beheerder: fondsbeheer@sonneborgh.nl;
 - b. de Bewaarder: bewaarder@sonneborgh.nl;
 - c. of hun kantooradres.
4. Als datum van een oproeping of mededeling geldt de datum als vermeld op de ontvangstbevestiging van de e-mail (ook als die e-mail verwijst naar een oproeping of mededeling die is geplaatst op het besloten deel van de website als bedoeld in het voorgaande lid), 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 deurwaardersexploot.
 5. Mededelingen die krachtens de wet of de Fondsvoorwaarden aan de Vergadering moeten worden gericht, kunnen geschieden door opneming in de oproepingsbrieven.

Artikel 11: Beheerder, Bewaarder

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 Bewaarder; de Bewaarder houdt (op eigen naam) de juridische eigendom van alle zaken en is rechtshabende tot de vermogensrechten die tot de Fondssactiva behoren en de verplichtingen die tot de Fondspassiva behoren worden op naam van de Bewaarder inzake het Fonds aangegaan, dit alles - onverminderd het bepaalde in artikel 4 lid 2 - voor rekening en risico van de Participanten.
3. Ieder van de Beheerder en de Bewaarder handelt in de uitoefening van hun respectievelijke functies in het belang van de Participanten.
4. De Beheerder behandelt de Participanten onder vergelijkbare omstandigheden op gelijke wijze.
5. Zowel de Beheerder als de Bewaarder 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.
6. 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 de Wet op het financieel toezicht, op te treden als beheerder voor andere beleggingsinstellingen.
7. Het is de Bewaarder niet toegestaan actief te zijn anders dan als een entiteit die de juridische eigendom van de activa van een beleggingsfonds houdt overeenkomstig het bepaalde in artikel 4:37j lid 1 Wet op het financieel toezicht. Het is de Bewaarder toegestaan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 4:37j lid 2 Wet op het financieel toezicht, op te treden als entiteit als hiervoor bedoeld voor andere beleggingsinstellingen dan het Fonds.
8. De Bewaarder 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 verwijtbare niet-nakoming of gebrek-

kige nakoming van zijn verplichtingen, ook indien de Bewaarder de Fondsactiva geheel of gedeeltelijk aan een derde heeft toevertrouwd.

Artikel 12: Vertegenwoordiging

1. Behoudens een door de Participant verleende volmacht als bedoeld in artikel 17 lid 5 is de Beheerder noch de Bewaarder bevoegd om (een of meerdere van) de Participanten te vertegenwoordigen.
2. Onverminderd het bepaalde in artikel 13 is de Beheerder bevoegd om de Bewaarder 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 Bewaarder inzake het Fonds.

Artikel 13: Beheer en beschikking, bewaring Fondsvermogen

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, waarbij:
 - a. de Beheerder beschikkingshandelingen met betrekking tot het Fondsvermogen slechts tezamen met de Bewaarder verricht; en
 - b. de Bewaarder de Fondsactiva slechts afgeeft na ontvangst van een schriftelijke verklaring van de Beheerder dat afgifte wordt verlangd in verband met de regelmatige uitoefening van de beheerfunctie, met uitzondering van afgifte van activa in verband met het aangaan of nakomen van verplichtingen die passen binnen het kader van het dagelijks beheer van het Fonds(vermogen) en waarvan het belang of de waarde het bedrag van € 25.000 (vijfentwintigduizend euro) per jaar per verplichting niet te boven gaat, mits de Bewaarder de dagafschriften van de bankrekening(en) alsook de facturen die in verband daarmee zijn voldaan ontvangt ter controle dat mutaties op bedoelde bankrekening(en) in overeenstemming zijn met het hiervoor bepaalde.
2. De Beheerder behoeft de goedkeuring van de Vergadering voor (de uitvoering van) haar besluiten tot:
 - a. verkoop en levering van een (of meerdere van de) Object(en);
 - b. het bezwaren van goederen behorend tot het Fondsvermogen, tenzij het betreft het vestigen van een recht van hypotheek op een (of meerdere van de) Object(en) in verband met de Hypothecaire Leningen of het oversluiten van de Hypothecaire Leningen als bedoeld in lid 3 onder a;
 - c. het ten laste van het Fondsvermogen ter leen verkrijgen van gelden voor zover deze (zowel per lening als in totaal) het bedrag van € 25.000 (vijfentwintigduizend) te boven gaan, tenzij het betreft de Hypothecaire Leningen of het oversluiten van de Hypothecaire Leningen als bedoeld in lid 3 onder a. Ter voorkoming van enig misverstand: voor het aangaan van de Tweede Hogere Hypothecaire Lening is de goedkeuring van de Vergadering vereist en voor het oversluiten van de Tweede Hogere Hypothecaire Lening is geen goedkeuring van de Vergadering vereist. Voor het doeleinde van dit onderdeel c van dit artikel 13 lid 2 wordt de Waarborgsom niet beschouwd als een lening;
 - d. het ten laste van het Fondsvermogen ter leen verstrekken van gelden voor zover deze (zowel per lening als in totaal) het bedrag van € 25.000 (vijfentwintigduizend) te boven gaan;
 - e. tot wijziging van voorwaarden die zijn opgenomen in het Investeringsmemorandum en die niet voortvloeien uit de Fondsvoorwaarden of de statuten van de Bewaarder;
 - f. aangaan van een verplichting ten laste van of een overeenkomst met betrekking tot het Fondsver-

mogen terwijl een potentieel belangenconflict als bedoeld in hoofdstuk 6.13 van het Investeringsmemorandum zich voordoet.

Het ontbreken van de goedkeuring zoals bedoeld in 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 Leningen alsmede (het voorbereiden van) het wijzigen en/of het oversluiten van de Hypothecaire Leningen, waaronder mede begrepen - met inachtneming van lid 1 - het vestigen van het recht van hypotheek op een (of meerdere van de) Object(en) in verband met (het wijzigen en/of oversluiten van) de Hypothecaire Leningen;
- b. het voorbereiden van overeenkomsten ter zake de beschikking over een (of meerdere van de) Object(en) (anders dan bedoeld onder a van dit lid 3) met inachtneming van leden 1 en 2;
- c. 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;
- d. het (voorbereiden en) sluiten van huurovereenkomsten of andere overeenkomsten met betrekking tot de exploitatie van een (of meerdere van de) Object(en);
- e. het administreren en invorderen van huuropbrengsten of andere inkomsten uit de exploitatie van de Objecten, met inachtneming van lid 4 onder a;
- f. 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;
- g. het instellen van en voeren van verweer in gerechtelijke procedures en het treffen van schikkingen met betrekking tot het Fondsvermogen;
- h. het zorgdragen voor de financiële verslaglegging met betrekking tot het Fonds(vermogen) en publicatie daarvan als bepaald in de Fondsvoorwaarden en, voor zover van toepassing, de Wet op het financieel toezicht en het, met inachtneming van het bepaalde in artikel 22 leden 8 en 9, besluiten over het doen van uitkeringen aan de Participanten;
- i. het regelmatig verstrekken aan de Participanten 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.

Binnen de grenzen die de Wet op het financieel toezicht daaraan stelt is het de Beheerder toegestaan een of meerdere van zijn taken uit te besteden aan een derde. De kosten voor uitbestede werkzaamheden komen voor rekening van de Beheerder, met uitzondering van de kosten voor taxaties van de Objecten.

4. Tot de taken van de Bewaarder behoren onder meer:

- a. het op eigen naam openen en aanhouden van één of meerdere geldrekeningen ten behoeve van het Fonds(vermogen) waarop alle ten gunste van het Fondsvermogen (te) ontvangen bedragen worden gestort en aangehouden en, onder toepassing van het bepaalde onder h van dit lid 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 de Objecten en, onder de voorwaarden als bepaald in de Fondsvoorwaarden, een (of meerdere van de) Object(en)

bezwaren en overdragen op aangeven van de Beheerder en voorts alles te doen wat in verband daarmee bevorderlijk is, één en ander in de ruimste zin des woords,

en voorts zal de Bewaarder:

- c. zich ervan vergewissen dat elke uitgifte, inkoop en intrekking van alsmede terugbetaling op Participaties overeenkomstig het bepaalde in de Fondsvoorwaarden geschiedt;
 - d. zich ervan vergewissen dat bij transacties met betrekking tot het Fondsvermogen de tegenprestatie binnen de gebruikelijke termijnen wordt voldaan;
 - e. zich ervan vergewissen dat elke opbrengst van het Fondsvermogen een bestemming krijgt in overeenstemming met de Fondsvoorwaarden;
 - f. zich ervan vergewissen dat de intrinsieke waarde van het Fonds wordt berekend overeenkomstig het bepaalde in het Investeringsmemorandum;
 - g. aan de Beheerder alle informatie en documentatie verstrekken die deze nodig heeft voor de uitoefening van zijn functie; en
 - h. 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 Bewaarder zijn opgedragen, overleggen de Beheerder en de Bewaarder.
 6. De Bewaarder kan 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 Bewaarder inzake het Fonds'.
 8. Indien de Bewaarder bij de uitoefening van zijn taken constateert dat de Beheerder met betrekking tot het Fondsvermogen rechtshandelingen heeft verricht die niet passen binnen de regelmatige uitoefening van de beheerfunctie, kan de Bewaarder de Beheerder verplichten die rechtshandelingen op kostenneutrale basis voor het Fonds ongedaan te maken indien sprake is van een toerekenbare of verwijtbare tekortkoming van de Beheerder.

Artikel 14: Vergaderingen

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 over 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) één of meer Participanten die, al dan niet gezamenlijk, ten minste vijftienvintig procent (25%) van alle uitstaande Participaties houden of (b) 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 6.13 van het Investeringsmemorandum en (d) in de gevallen als bedoeld in artikel 19 leden 7 en 8.

Artikel 15: Plaats van de Vergadering en oproeping

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 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 daarover in de Fondsvoorwaarden bepaalde en onder de gehoudenheid (ook) de Beheerder 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.

Artikel 16: Leiding van de Vergadering en notulen

1. De Beheerder zit de Vergadering voor. Bij afwezigheid van de Beheerder zit de Bewaarder de Vergadering voor. Bij afwezigheid van de Beheerder en de Bewaarder 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) en de Bewaarder tot de Vergadering toe te laten.

Artikel 17: Stemrecht, toegang tot Vergadering

1. In de Vergadering geeft elke Participatie recht op het uitbrengen van één (1) stem. Blanco stemmen en ongeldige stemmen worden als niet uitgebracht aangemerkt.
2. Besluiten worden genomen bij volstreekte 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 Bewaarder.
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, de Bewaarder of het bestuur van de Bewaarder 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 Bewaarder is 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 en de Bewaarder hebben geen stemrecht in de Vergadering.

Artikel 18: Besluitvorming buiten Vergadering

1. Participanten kunnen alle besluiten die zij in de Vergadering kunnen nemen, buiten de Vergadering nemen mits schriftelijk, telegrafisch, per telex, per telecopier of middels een (ander) elektronisch communicatiemiddel 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.

Artikel 19: Schorsing, ontslag en vervanging Beheerder, Bewaarder of het bestuur van de Bewaarder

1. De Vergadering kan de Beheerder respectievelijk de Bewaarder of het bestuur van de Bewaarder te allen tijde schorsen en ontslaan. Het bepaalde in dit artikel over het schorsen of ontslaan van de Bewaarder is van overeenkomstige toepassing op het schorsen of ontslaan van het bestuur van de Bewaarder.
2. De Vergadering kan een besluit tot schorsing of ontslag van de Beheerder of de Bewaarder 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 over een (in geval van schorsing: tijdelijke, voor de duur van de schorsing) vervanger.
3. Indien de Vergadering de Beheerder of de Bewaarder heeft geschorst, dient de Vergadering binnen 3 (drie) 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 3 (drie) 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 of Bewaarder 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 of de Bewaarder blijven de bepalingen van de Fondsvoorwaarden jegens de Beheerder respectievelijk de Bewaarder buiten toepassing.
6. In afwijking van het bepaalde in lid 5 is de Beheerder respectievelijk de Bewaarder gedurende een schorsing verplicht:
 - a. zich te onthouden van handelingen die kunnen leiden tot schade voor het Fonds;
 - b. op verzoek van de (vervangende) Bewaarder respectievelijk (vervangende) Beheerder (rechts)handelingen te verrichten die noodzakelijk zijn ter voorkoming van schade voor het Fonds; en
 - c. de (vervangende) Bewaarder respectievelijk (vervangende) Beheerder inzage te verlenen in de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers met betrekking tot het Fonds(vermogen) - die de geschorste Beheerder of Bewaarder onder zich houdt - en/of hun daarvan kopieën te verstrekken.
7. Indien de Beheerder en/of de Bewaarder verzoekt te worden ontslagen wordt een Vergadering bijeengeroepen die binnen een termijn van vier (4) weken wordt gehouden, in welke Vergadering wordt besloten over een vervanger.
8. In geval van:
 - a. ontbinding van de Beheerder respectievelijk de Bewaarder;
 - b. aanvraag van surséance van betaling of faillissement door de Beheerder respectievelijk de Bewaarder;
 - c. faillietverklaring van de Beheerder respectievelijk de Bewaarder;
 - d. de Beheerder respectievelijk de Bewaarder een regeling met al haar crediteuren treft; of
 - e. de Beheerder respectievelijk de Bewaarder het recht verliest om naar Nederlands recht geheel zelfstandig beschikkingshandelingen te verrichten,is de Beheerder respectievelijk de Bewaarder van rechtswege ontslagen en wordt door de Bewaarder respectievelijk de Beheerder een Vergadering bijeengeroepen die binnen een termijn van vier (4) weken wordt gehouden waarin wordt besloten over een vervanger.
9. Ontslag van de Beheerder of de Bewaarder heeft tot gevolg dat de bepalingen van de Fondsvoorwaarden jegens de Beheerder respectievelijk de Bewaarder worden beëindigd per de datum waarop het ontslag ingaat, met uitzondering van:
 - a. het bepaalde in de leden 6 en 11; en
 - b. het bepaalde in artikel 22 lid 1 onder b, ten gevolge waarvan het recht van de Beheerder op 15% van het Fondsvermogen na Verkoop ook na diens ontslag behouden blijft, tenzij het ontslag plaatsvindt om redenen als bedoeld in lid 8.
10. In geval van ontslag van de Bewaarder is de Bewaarder, 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 Bewaarder 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 beheer- respectievelijk bewaarfunctie.
12. Indien de Beheerder of de Bewaarder is ontslagen en de Vergadering niet heeft besloten over een vervanger, wijst de Bewaarder respectievelijk de Beheerder een tijdelijke vervanger aan die als zodanig zal functioneren totdat de Vergadering een vervanger heeft benoemd.

Artikel 20: Boekjaar, jaarrekening, halfjaarcijfers

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 voor zover het in dat lid bepaalde op het Fonds van toepassing is en met inachtneming van het bepaalde in artikel 21 lid 1.
3. Op het opmaken van de jaarrekening en het jaarverslag is het bepaalde in titel 9 van Boek 2 Burgerlijk Wetboek van overeenkomstige toepassing.
4. 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, waarvan melding wordt gedaan in bedoelde oproeping. In die oproeping wordt tevens vermeld dat op verzoek bij de Beheerder kosteloos afschriften zijn te verkrijgen van de jaarrekening, het jaarverslag en de overige gegevens als (overeenkomstig) bedoeld in lid 2 van de Beheerder, de Bewaarder en het Fonds; voorts worden bedoelde stukken met betrekking tot de Beheerder en de Bewaarder op de website van de Beheerder gepubliceerd waarvan in de bedoelde oproeping eveneens melding wordt gedaan. De Participanten ontvangen bij de oproeping voor de jaarlijkse Vergadering bedoelde stukken met betrekking tot het Fonds.
5. De jaarrekening van het Fonds wordt vastgesteld door de Vergadering.
6. Indien de jaarrekening gewijzigd wordt vastgesteld, wordt de gewijzigde jaarrekening gepubliceerd op de website van de Beheerder en is een afschrift daarvan voor de Participanten kosteloos verkrijgbaar bij de Beheerder.
7. Binnen vier (4) weken na afloop van de eerste helft van het boekjaar stelt de Beheerder financiële overzichten betreffende het Fonds(vermogen) alsmede een verslag over de gang van zaken bij het Fonds op en zendt deze ter kennisname aan de Participanten.

Artikel 21: Accountant

Indien wettelijk verplicht of de Vergadering daartoe besluit zal de Beheerder 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 over zijn onderzoek verslag uit aan de Beheerder en geeft de uitslag van zijn onderzoek in een verklaring weer. De Beheerder kan aan de Accountant of aan een andere accountant op kosten van het Fonds opdrachten verstrekken.

Artikel 22:

(Kosten)vergoedingen Beheerder en Bestuurder, winst, verlies, uitkeringen

1. De Beheerder heeft uit hoofde van zijn werkzaamheden voor het Fonds recht op een vergoeding bestaande uit de volgende componenten:
 - a. voor:
 - I. het algemene beheer van het Fonds, verslaglegging en jaarvergadering, drie procent (3%) van de Bruto-huurontvangsten;
 - II. assetmanagement, één procent (1%) van de Bruto-huurontvangsten; en
 - III. propertymanagement, één en één tiende procent (1,1%) van de Bruto-huurontvangsten;
 - b. vijftien procent (15%) van het Fondsvermogen na Verkoop.

2. De vergoedingen als bedoeld onder a in lid 1 zijn telkens per kalenderhalfjaar 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 kalenderhalfjaar resteert (op basis van een jaar van 360 dagen). Het eventueel in enig kalenderhalfjaar te veel aan de Beheerder betaalde vergoedingen als hier bedoeld wordt verrekend met de verschuldigde vergoedingen over het eerst daaropvolgende kalenderhalfjaar. 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 door de Beheerder gerestitueerd.
3. De vergoeding als bedoeld onder b in lid 1 is opeisbaar zodra de Objecten zijn verkocht en geleverd, en de rekening en verantwoording als bedoeld in artikel 25 lid 4 is afgelegd.
4. In verband met de werkzaamheden van de Bewaarder heeft de bestuurder van de Bewaarder recht op een vaste vergoeding van € 3.500 (drieduizend vijfhonderd euro) per jaar, te berekenen over 12 (twaalf) maanden per jaar vanaf de dag dat het Fonds is aangegaan. Deze vergoeding wordt uitgekeerd per 30 december van elk jaar of op de datum waarop het Fonds eindigt.
5. Onverminderd het bepaalde in het slot van artikel 13 lid 3 over 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 (Exploitatiekosten) en de vervreemding van de Objecten en taxateurs) voor rekening van het Fonds. Alle (kosten)vergoedingen worden door het Fonds aan de Beheerder respectievelijk de Bewaarder voldaan zonder dat daarbij enig beroep op korting en/of verrekening kan worden gedaan. Van de door de Bewaarder gemaakte kosten zendt deze aan de Beheerder een schriftelijk overzicht.
6. De in leden 1 tot en met 5 bedoelde kosten en vergoedingen zijn, voor zover van toepassing, inclusief omzetbelasting.
7. Het resultaat dat met het Fondsvermogen wordt behaald komt, met inachtneming van het bepaalde in de leden 1, 4 en 5, ten goede aan dan wel ten laste van de Participanten naar evenredigheid van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties.
8. Het positieve resultaat dat met het Fondsvermogen in enig boekjaar wordt behaald, verminderd met de eventuele 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 streven is ieder kalenderkwartaal tot uitkering van de (voorlopige) winst over te gaan, telkens binnen vier weken na afloop van het betreffende kalenderkwartaal.
9. De Beheerder is bevoegd te besluiten een gedeelte van het positieve resultaat over enig boekjaar, indien dat naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder noodzakelijk of wenselijk is in verband met de solvabiliteit of liquiditeit van het Fonds, niet uit te keren en/of toe te voegen aan de liquiditeitsreserve van het Fonds.
10. 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.
11. Het bepaalde in dit artikel laat onverlet de gerechtigdheid van Sonneborgh Beheer BV (de Beheerder van het Fonds) tot de (overige) vergoedingen die zijn vermeld in het Investeringsmemorandum.

Artikel 23: Aanvaarding Fondsvoorwaarden

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.

Artikel 24: Wijziging Fondsvoorwaarden

1. Op voorstel van de Beheerder en de Bewaarder gezamenlijk 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, 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. 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. De Beheerder deelt elke aangenomen wijziging tezamen met een toelichting mee aan de Participanten en publiceert deze op zijn website.
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 een (1) maand is verstreken na de bekendmaking van het voorstel tot wijziging van de Fondsvoorwaarden als bepaald in lid 2. Binnen bedoelde periode van een (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 een (1) maand na de bekendmaking van het voorstel daartoe als bepaald in lid 2. Binnen bedoelde periode van een (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 Bewaarder.

Artikel 25: Beëindiging Fonds, vereffening Fondsvermogen

1. De Vergadering kan besluiten tot beëindiging van het Fonds. Een besluit als bedoeld in artikel 13 lid 2 onder a wat tot gevolg heeft dat geen van de Objecten (noch een onderdeel daarvan) nog 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 één 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.

Artikel 26: Toepasselijk recht en geschillen

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 overeenkomstig het Reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut.
3. Het scheidsgerecht dat een geschil beslecht zal:
 - a. 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. 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.

Artikel 27: Slotbepaling, eerste boekjaar

1. Het eerste boekjaar eindigt op 31 december 2023.
2. Dit artikel vervalt onmiddellijk na verloop van het eerste boekjaar.

BIJLAGE II – STATUTEN STICHTING ZORGWONINGFONDS SONNEBORGH IV

Artikel 1: Naam en zetel

1. De stichting draagt de naam: Stichting Zorgwoningfonds Sonneborgh IV.
2. De stichting heeft haar zetel in de gemeente Eindhoven.

Artikel 2: Doel

De stichting heeft ten doel: het houden van de juridische danwel de volledige (economische en juridische) eigendom van de activa van het Zorgwoningfonds Sonneborgh IV (hierna te noemen: het “Fonds”), al dan niet tezamen met het bewaren en administreren van de activa van het Fonds. De stichting is bevoegd tot het aangaan van hypothecaire financieringen.

Artikel 3: Vermogen

Het vermogen van de stichting wordt gevormd door gewone baten.

Artikel 4: Bestuur

1. Het bestuur van de stichting bestaat uit een door het bestuur vast te stellen aantal bestuursleden.
2. Bestuurders worden benoemd en ontslagen door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Sonneborgh Beheer B.V., statutair gevestigd te Eindhoven, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 62202243.
Indien Sonneborgh Beheer B.V. (dan wel diens rechtsopvolger) is opgehouden te bestaan, dan berust de bevoegdheid tot benoeming, schorsing en ontslag bij het bestuur.
In ontstane vacatures wordt zo spoedig mogelijk voorzien, doch in ieder geval binnen één maand.
3. Het bestuur wijst uit zijn midden desgewenst een voorzitter, een secretaris en een penningmeester aan. Een bestuurder kan meer dan één functie bekleden.
4. De benoeming van een bestuurder geschiedt voor onbepaalde tijd, tenzij in het desbetreffende benoemingsbesluit een bepaalde tijd is vastgesteld.
5. Bij ontstentenis of belet van een bestuurder zijn de overige bestuurders met het bestuur belast.
Indien één of meer bestuurders ontbreken, vormen de overgebleven bestuurders of de overgebleven bestuurder een bevoegd bestuur. Het bestuur is echter verplicht zo spoedig mogelijk in de vacature(s) te voorzien.
Wanneer het bestuur geheel of gedeeltelijk ontbreekt en daarin niet overeenkomstig deze statuten wordt voorzien, kan de rechtbank op verzoek van iedere belanghebbende in de vervulling van de vacatures voorzien. De rechtbank neemt daarbij zoveel mogelijk de statuten in acht.
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 de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Sonneborgh Beheer B.V. voornoemd.
7. De besluiten van Sonneborgh Beheer B.V. genoemd in dit artikel kunnen slechts worden genomen nadat de vergadering van participanten van het Fonds het voorgenomen besluit heeft goedgekeurd.

Artikel 5: Taken. Bevoegdheden en bezoldiging

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 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.
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. Voor de in dit lid genoemde besluiten is de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Sonneborgh Beheer B.V. vereist, waarbij daarnaast geldt dat die besluiten slechts kunnen worden genomen nadat de vergadering van participanten van het Fonds de voorgenomen besluiten heeft goedgekeurd.
3. Aan bestuurders kan een vergoeding voor verrichte werkzaamheden worden toegekend.

Artikel 6: Besluitvorming

1. Bestuursvergaderingen worden gehouden zo dikwijls de voorzitter of ten minste twee van de overige bestuurders zulks wensen, doch ten minste éénmaal per kalenderjaar.
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 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 werkdagen, is besluitvorming niettemin mogelijk, mits ter vergadering alle in functie zijnde bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn.
3. Bestuursvergaderingen worden gehouden ter plaatse te bepalen door degene die de vergadering bijeenroept.
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.
5. Iedere bestuurder heeft één stem.
Voor zover deze statuten geen grotere meerderheid voorschrijven worden alle bestuursbesluiten genomen met volstreekte 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. Alle stemmingen geschieden mondeling, tenzij een bestuurder schriftelijke stemming verlangt.
7. De vergaderingen worden geleid door de voorzitter. Bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
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.

9. Het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten nemen, mits alle bestuurders zich schriftelijk (waaronder begrepen elke vorm van elektronisch geschreven tekstoverdracht) 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.
10. In alle geschillen omtrent stemmingen niet bij de statuten voorzien, beslist de voorzitter.
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 lid 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

1. De stichting wordt vertegenwoordigd door het bestuur. Voorts kan de stichting worden vertegenwoordigd door twee tezamen handelende bestuurders.
2. Het bestuur kan besluiten tot het verlenen van volmacht aan één 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.
3. Het bestuur zal van het toekennen van doorlopende vertegenwoordigingsbevoegdheid opgave doen bij het handelsregister van de Kamer van Koophandel.
4. Indien een bestuurder of de vertegenwoordigingsbevoegde op grond van artikel 7 lid 2 een tegenstrijdig belang heeft met de stichting kan deze de stichting niettemin vertegenwoordigen. Artikel 6 lid 11 is van toepassing voor het aan de vertegenwoordigingshandeling ten grondslag liggende besluit ingeval van een tegenstrijdig belang.

Artikel 8: Reglementen

1. Het bestuur is bevoegd één of meer reglementen vast te stellen, waarin die onderwerpen worden geregeld, waarvan nadere regeling wenselijk wordt geacht.
2. Een reglement mag niet met de wet of deze statuten in strijd zijn.
3. Het bestuur is te allen tijde bevoegd een reglement te wijzigen of op te heffen.
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

1. Het boekjaar van de stichting valt samen met het kalenderjaar.
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.
3. Het bestuur is verplicht jaarlijks binnen zes 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.

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.
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.
6. Het bestuur is verplicht de in de leden 2 en 3 bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers gedurende zeven jaren te bewaren.

Artikel 10: Statutenwijziging. Fusie en splitsing

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 en niet later dan vier 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.
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.
3. De statutenwijziging treedt eerst in werking nadat daarvan een notariële akte is opgemaakt. Iedere bestuurder is afzonderlijk bevoegd gemelde notariële akte te verlijden.
4. Ieder besluit als bedoeld in lid 1 van dit artikel, kan slechts worden genomen met voorafgaande goedkeuring van Sonneborgh Beheer B.V. voornoemd, 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

1. Het bestuur is bevoegd de stichting te ontbinden, het faillissement of de surséance van betaling aan te vragen.
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.
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.
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.
5. Een eventueel batig saldo van de ontbonden stichting is bestemd voor het Fonds.

6. Na afloop van de vereffening blijven de boeken en bescheiden van de ontbonden stichting gedurende zeven 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.

BIJLAGE III – MEERJARENKASSTROOMOVERZICHT (PROGNOSE)

Meerjarenkasstroomprognose Zorgwoningfonds Sonneborgh IV (bedragen in €)	2023 (8 maanden)	2024	2025	2026
Inkomsten				
Huurcompensatie Cuijk	80.000	-	-	-
Bruto huuropbrengsten Cuijk	133.333	320.000	331.200	342.792
Huurcompensatie Rheden	175.000	-	-	-
Bruto huuropbrengsten Rheden	-	258.500	267.548	276.912
Huurcompensatie Rotterdam	-	-	-	298.525
Bruto huuropbrengsten Rotterdam	317.530		719.002	455.572
Subtotaal	705.864	1.273.065	1.317.749	1.373.801
Uitgaven				
Exploitatiekosten	89.607	146.931	152.074	157.397
Fondskosten	40.128	57.641	59.659	61.747
Rentekosten 1e hypothecaire lening	176.800	265.200	262.548	259.896
Aflossing 1e hypothecaire lening	-	52.000	52.000	52.000
Rentekosten 2e hypothecaire lening	-	-	-	209.100
Aflossing 2e hypothecaire lening	-	-	-	-
Subtotaal	306.535	521.773	526.281	740.139
Exploitatieresultaten				
Exploitatieresultaat (zonder aflossing)	399.328	803.292	843.469	685.662
Exploitatieresultaat (na aflossing)	399.328	751.292	791.469	633.662
Rendementsprognose				
Onttrekking / toevoeging liquiditeitsreserve	94.672-	10.292	50.469	107.338-
Voor uitkering beschikbaar	494.000	741.000	741.000	741.000
Direct Rendement (%)	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%
Liquiditeitsreserve	314.711	325.003	375.472	268.134

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

2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033 (4 maanden)
-	-	-	-	-	-	-
354.790	367.207	380.060	393.362	407.129	421.379	145.376
-	-	-	-	-	-	-
286.604	296.635	307.017	317.763	328.884	340.395	117.436
-	-	-	-	-	-	-
775.305	806.216	834.434	863.639	893.866	925.151	319.177
1.416.698	1.470.058	1.521.510	1.574.763	1.629.880	1.686.925	581.989
162.905	168.607	174.508	180.616	186.938	193.481	66.751
63.908	66.145	68.460	70.856	73.336	75.902	26.186
257.244	254.592	251.940	249.288	246.636	243.984	80.444
52.000	52.000	52.000	52.000	52.000	52.000	17.333
209.100	207.009	204.918	202.827	200.736	198.645	65.518
41.000	41.000	41.000	41.000	41.000	41.000	13.667
786.157	789.353	792.826	796.587	800.645	805.012	269.899
723.541	773.705	821.684	871.176	922.234	974.913	343.090
630.541	680.705	728.684	778.176	829.234	881.913	312.090
110.459-	60.295-	12.316-	37.176	88.234	140.913	65.090
741.000	741.000	741.000	741.000	741.000	741.000	247.000
4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%
157.674	97.380	85.064	122.240	210.474	351.387	416.477

Een initiatief van:



sonneborgh

Sonneborgh Beheer BV

Schimmelt 30 • 5611 ZX Eindhoven

Postbus 1787 • 5602 BT Eindhoven

T +31 (0)40 303 21 23

E fondsbeheer@sonneborgh.nl

www.sonneborgh.nl