

# INVESTERINGSMEMORANDUM

## Zorgwoningfonds

*Hermelijn 15*



**sonneborgh**  
BELEGGER MAATSCHAPPELIJK VASTGOED

**Let op! U belegt buiten AFM-toezicht. Geen vergunning- en prospectusplicht voor deze activiteit.**





# VOORWOORD

Sonneborgh presenteert u met gepaste trots het Investeringsmemorandum voor Zorgwoningfonds Hermelijn 15.

Zorgwoningfonds Hermelijn 15 betreft een vastgoedfonds ten behoeve van de exploitatie van Zonnehoeve. Zonnehoeve is een wooncomplex met 39 kleine zelfstandige en betaalbare woningen in Apeldoorn, welke voor een periode van 10 jaar (met een optie tot verlenging voor 5 jaar) zijn verhuurd aan zorgorganisatie Riwis Zorg en Welzijn (in het vervolg: Riwis). Riwis huurt de woningen ten behoeve van één van de meest kwetsbare doelgroepen in onze samenleving: jongvolwassenen met een zorg- en ondersteuningsvraag die onder begeleiding leren (opnieuw) zelfstandig onderdeel te worden van onze samenleving.

De zorgsector wordt geconfronteerd met bezuinigingen waardoor de toegankelijkheid, kwaliteit en betaalbaarheid van de zorg voor de meest kwetsbare mensen in onze samenleving onder druk staat. Om de kwaliteit van zorg- en dienstverlening te waarborgen, is het de ambitie van Riwis om haar aanbod in Apeldoorn te concentreren op een beperkt aantal locaties. Zonnehoeve is de grootste en belangrijkste schakel in deze concentratie- en transformatieopgave. De uitdaging voor Riwis ligt er derhalve niet in om groei te realiseren, maar om samen met een strategische partner invulling te geven aan de maatschappelijke opgaves en ambities waar de organisatie voor staat. Hier hebben Sonneborgh en Riwis elkaar gevonden.

Zonnehoeve kent een zeer hoog duurzaamheidsniveau waarbij de woningen van warmte worden voorzien door infraroodpanelen (all-electric) met een laag vermogen en dus niet op het gasnet worden aangesloten. Er is sprake van een volledig gebalanceerde ventilatie en warmteterugwinning en het dakoppervlak is volledig voorzien van zonnepanelen. Daarnaast is er uiteraard sprake van een goed geïsoleerde gevel, vloer en dak. Het project komt hierdoor in aanmerking voor een groenverklaring en bijbehorende groenfinanciering.

Via deze Emissie biedt Sonneborgh maatschappelijk betrokken particuliere en institutionele beleggers de mogelijkheid te investeren in een courant en maximaal duurzaam vastgoedobject in een sterke markt, dat voorziet in een groeiende behoefte: kleine en betaalbare zelfstandige woningen voor de meest kwetsbare doelgroepen in onze samenleving. Dit tegen een eerlijk rendement en met zekerheden van een solide huurder. Hierdoor is deze belegging geschikt als onderdeel van een gedifferentieerde beleggingsportefeuille met ambities op het gebied van maatschappelijkverantwoord ondernemen.

Wij verwelkomen u daarom graag als Participant in het Fonds.

Eindhoven, januari 2019,

Peter Schiphorst  
Sonneborgh BV



# INHOUDSOPGAVE

1	Samenvatting	7
2	Risicofactoren	13
3	Adressen betrokken partijen	19
4	Begrippen en definities	21
5	Het Object	23
6	Sonneborgh	28
7	Participeren in Zorgwoningfonds Hermelijn 15	29
8	Juridische structuur	31
9	Investeringsstructuur	41
10	Inkomsten, uitgaven en rendement	45
11	Fiscale aspecten	53
12	Rapportage	55
13	Belangrijke informatie	57
	Bijlage I – Fondsvoorwaarden Zorgwoningfonds Hermelijn 15	59
	Bijlage II – Statuten Stichting Zorgwoningfonds Hermelijn 15	73
	Bijlage III – Meerjarenkasstromenoverzicht	78



# 1 SAMENVATTING

## 1.1 Waarschuwing

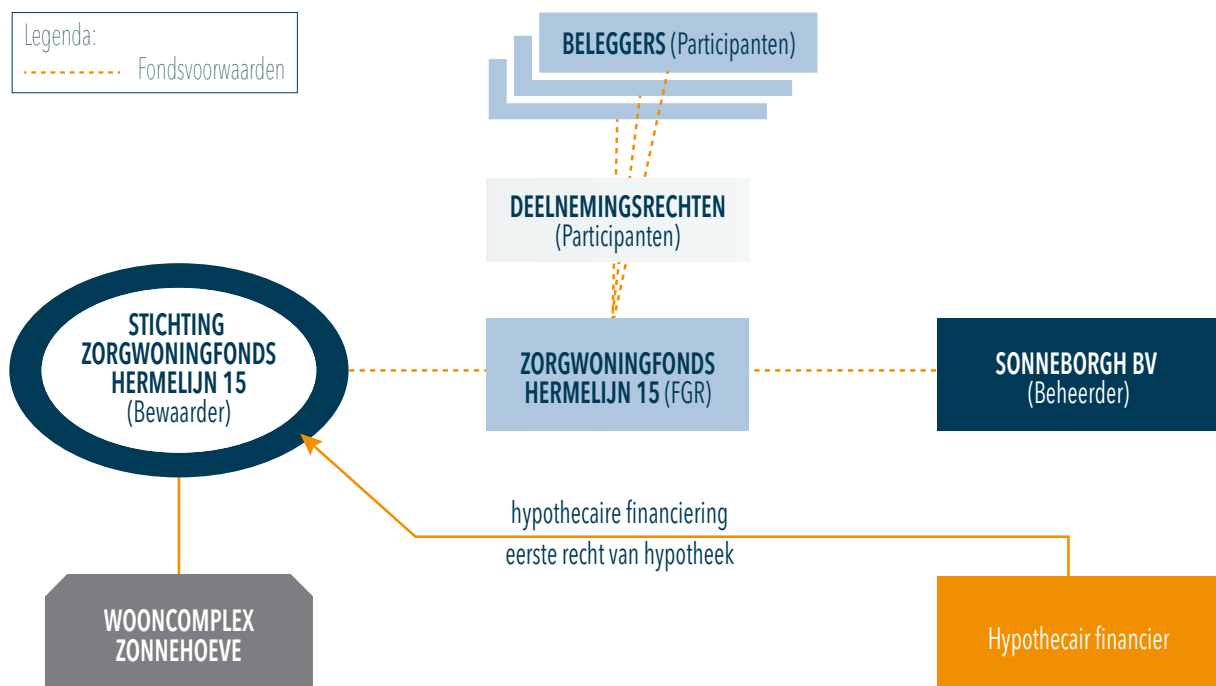
Deze samenvatting moet worden gelezen als inleiding op het Investeringsmemorandum. Iedere beslissing om te beleggen in de Participaties van het Fonds moet gebaseerd zijn op bestudering van het gehele Investeringsmemorandum door de belegger. Iedere belegger is zelf verantwoordelijk voor zijn eigen beleggingsbeslissing.

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 Wet op het financieel toezicht 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 Hermelijn 15. 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 BV in haar hoedanigheid als Beheerder en Stichting Zorgwoningfonds Hermelijn 15 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 Fondsvoorwaarden onderhoudt het Fonds een relatie met de Beheerder en de Bewaarder. De aandelen in het kapitaal van de Beheerder (Sonneborgh BV) worden alle gehouden door Sonneborgh Groep 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 - en stemrechten verbonden.

### 1.3 Het Object

Het Fonds belegt in het nieuw te realiseren wooncomplex genaamd Zonnehoeve te Apeldoorn. Zonnehoeve is gelegen aan Hermelijn 15 in nieuwbouwwijk Groot Zonnehoeve (kadastraal bekend: gemeente Apeldoorn sectie M, perceelnummers 9805 (gedeeltelijk), 9449 (gedeeltelijk) en 9746 (gedeeltelijk), met een totale perceelgrootte van 2.301 m<sup>2</sup>).

Zonnehoeve betreft een woongebouw met 39 kleine zelfstandige en betaalbare wooneenheden (appartementen) die elk zijn voorzien van eigen sanitair, keuken, woonkamer en slaapkamer. De totale gebruiksoppervlakte per appartement bedraagt circa 35 m<sup>2</sup>.

Zonnehoeve kent een hoog duurzaamheidsniveau waarbij de woningen van warmte worden voorzien door infraroodpanelen (all-electric) met een laag vermogen en dus niet op het gasnet worden aangesloten. Er is sprake van een volledig gebalanceerde ventilatie en warmteterugwinning en het dakoppervlak is volledig voorzien van zonnepanelen. Daarnaast is er uiteraard sprake van een goed geïsoleerde gevel, vloer en dak. Het project komt hierdoor in aanmerking voor een groenverklaring en bijbehorende groenfinanciering.

### 1.4 De Huurder en haar doelgroep

Na realisatie huurt zorgexploitant Riwis Zorg en Welzijn het volledige complex ten behoeve van haar cliënten voor een periode van 10 jaar, daarna - behoudens opzegging van de huur - telkens te verlengen met vijf jaar.

Riwis ondersteunt mensen met psychische, sociale of lichamelijke beperkingen bij een zo zelfstandig en onafhankelijk mogelijk leven. De ruim 700 medewerkers en 150 vrijwilligers begeleiden en verzorgen meer dan 1.200 cliënten. In Apeldoorn biedt Riwis diensten op het gebied van geestelijke gezondheidszorg (ggz) in de vorm van begeleid wonen, begeleiding op afroep, gezinsbegeleiding en welzijnsdiensten. Riwis is naar het oordeel van de Beheerder een financieel gezonde organisatie en een degelijke huurder.

De toekomstige bewoners van Zonnehoeve betreffen bestaande cliënten ((jong)volwassenen) van Riwis met een zorg- en ondersteuningsvraag die gebruikmaken van de gespecialiseerde ggz in de vorm van begeleid wonen. Veel van deze cliënten wonen al een aantal jaren bij Riwis of zijn kort geleden ingestroomd en hebben naar verwachting twee tot drie jaar ondersteuning nodig. Een deel van hen gaat vervolgens volledig zelfstandig wonen. Zonnehoeve vormt voor hen de overgang waarin zij (opnieuw) leren een zelfstandig bestaan op te bouwen.

### 1.5 Maatschappelijke noodzaak

De aanleiding van dit initiatief tot het opzetten van het Fonds ligt in een strategische heroriëntatie van Riwis als gevolg van politieke en maatschappelijke ontwikkelingen. Riwis is een zorgorganisatie uit Apeldoorn gespecialiseerd in de begeleiding en re-integratie van mensen met psychische problemen. Om de kwaliteit van zorg- en dienstverlening duurzaam te waarborgen, is het de ambitie van Riwis om haar aanbod te concentreren en het aantal locaties terug te brengen naar een beperkt aantal (grotere) kernlocaties van ten minste 24 wooneen-



heden. Zonnehoeve is de grootste en belangrijkste schakel in deze concentratie- en transformatie-opgave.

Riwis heeft als zorgaanbieder de strategie om niet zelf vastgoed te ontwikkelen. Traditionele partners, zoals woningbouwcorporaties, trekken zich steeds verder terug uit de zorgsector. De uitdaging voor Riwis ligt er niet in om groei te realiseren maar om strategische partners te vinden die samen met Riwis invulling willen geven aan de maatschappelijke opgaves en ambities waar de organisatie voor staat: concentratie van geclusterde, beschutte maar zelfstandige en betaalbare woonvormen voor de meest kwetsbare doelgroepen in onze samenleving. Hier hebben Sonneborgh en Riwis elkaar gevonden. Sonneborgh geeft als belegger van maatschappelijk vastgoed met dit initiatief invulling aan haar eigen ambitie: bouwen aan een aantrekkelijke en duurzame wereld voor de meest kwetsbare groepen in onze samenleving.

## 1.6 Investeringsstructuur

De totale kapitaalbehoefte voor het Fonds is gelijk aan de getaxeerde marktwaarde in verhuurde staat van het Object en bedraagt € 4.800.000,-. De kapitaalbehoefte is opgebouwd uit stichtingskosten voor het Object, financieringskosten voor de hypothecaire lening en bijkomende kosten ten behoeve van het Fonds.

De kapitaalbehoefte van het Fonds bestaat uit een hypothecaire lening ter hoogte van € 3.000.000,- en € 1.800.000,- aan inleg van kapitaal door Participanten. Het betreft 36 Participaties met een uitgifteprijs van € 50.000,- per stuk (exclusief 3,0% Emissiekosten) met een minimale deelname van twee (2) Participaties per Participant en waarbij twee (2) Participaties ter hoogte van in totaal € 100.000,- door de Beheerder zelf worden afgenomen. De verwachte 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 zou 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 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).

## 1.7 Rendementsprognose

Het verwachte rendement wordt uitgedrukt als percentage van de initiële inleg per Participatie (exclusief Emissiekosten) 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 van het Object) en een Indirect Rendement (uitkeerbaar rendement uit verkoop van het Object).

Het geprognosticeerde Direct Rendement bedraagt 5,0% op jaarbasis. Uitkering van het Direct Rendement geschiedt per half jaar, telkens binnen vier weken na afloop van elk kalenderhalfjaar. Het geprognosticeerde Indirect Rendement bedraagt gemiddeld 4,2% op jaarbasis op basis van een neutraal verkoopscenario. Het geprognosticeerde Totaalrendement bedraagt derhalve 9,2% per jaar.

## 1.8 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 het Object kan het geprognosticeerde uitkeerbare rendement in gevaar komen. Het maximale verlies dat de Participant kan lijden is het bedrag van zijn deelname (inclusief Emissiekosten).

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 het Object tegen gunstige of acceptabele voorwaarden niet haalbaar is of de Participanten niet instemmen met een door de Beheerder voorgestelde verkoop.

Hoewel het Object langjarig is verhuurd (tot en met 2030, met een optie tot verlenging naar 2035) bestaat het risico dat om welke reden dan ook, de huurovereenkomst voortijdig gedurende de looptijd van het Fonds eindigt. Hoewel het Object een wooncomplex met zelfstandige en betaalbare woningen betreft in een steeds krappere wordende woningmarkt, en de woningen derhalve goed individueel verhuurbaar zijn, bestaat het risico dat het Object niet of slechts tegen ongunstigere voorwaarden kan worden (weder)verhuurd. Dit kan leiden tot lagere huurinkomsten dan geprognosticeerd en/of lagere marktwaarde van het Object, hetgeen een negatief effect kan hebben op het rendement voor de Participanten.

Naast huurinkomsten is in het kasstromenoverzicht rekening gehouden met een positief saldo uit de exploitatie van het duurzaamheidspakket. (zonnepanelen) Dit positief exploitatiesaldo kan lager uitvallen indien de kosten hoger of de opbrengsten

lager uitvallen dan geprognosticeerd. Dit kan een negatief effect hebben op het rendement van de Participanten.

Met de hypothecaire financier is een Debt Service Coverage-Ratio overeengekomen van 1,2, een Gecorrigeerde Solvabiliteitsratio van 30% en een minimale liquiditeitsreserve van € 200.000,-. De hypothecaire financier test periodiek of wordt voldaan aan deze ratio's en voorwaarde. De hypothecaire financier 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 (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 het Object te herfinancieren, dat het Object 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.

De kosten voor de hypothecaire financiering zijn in de rendementsprognose een belangrijke factor. Hoewel het Fonds bij het aantrekken van de hypothecaire financiering een rentevaste periode van acht jaar overeenkomt, kan de hypotheekrente na afloop van de eerste acht jaar (waarin de rente vast is) hoger zijn dan de rekenrente waarmee voor de opvolgende periode rekening is gehouden in de rendementsprognose. De negatieve invloed van een hogere rente dan de geprognosticeerde rente voor de periode na de eerste acht jaar kan een negatieve invloed hebben op het voor de Participanten te behalen rendement.

De overeengekomen rentevaste periode van de hypothecaire lening is met acht jaar een jaar langer dan de beoogde minimale looptijd van het Fonds en twee jaar korter dan de beoogde maximale looptijd van het Fonds. Dit is de maximale rentevaste periode die overeengekomen kon worden met de hypothecaire financier. Dit kan tot gevolg hebben dat, in geval van voortijdige verkoop, een boeterente verschuldigd is aan de hypothecaire financier. Indien

deze situatie zich voordoet is het aan de algemene vergadering van Participanten om te beoordelen of deze boeterente acceptabel is of dat wordt besloten om niet tot verkoop over te gaan. Echter, het is de verwachting dat de hoogte van de boeterente slechts zeer beperkt is, aangezien de huidige rente zeer laag is en de boeterente wordt bepaald op basis van misgelopen rente, welke enkel van toepassing is indien de rente op dat betreffende moment lager is dan de huidige rente. Bij een gelijke of hogere rentestand is slechts een minimale boeterente van toepassing. Een kortere rentevaste periode levert geen significant rentevoordeel op. Derhalve is gekozen voor een zo lang mogelijke rentevaste periode, passend binnen de meerjarenbegroting, waarmee voldoende tijd ontstaat om op het beoogde moment van verkoop een goede koper te vinden zonder dat dit de exploitatie onder druk zet vanwege een mogelijke renteverhoging.

De hypothecaire financiering heeft een looptijd van acht jaar. Het risico bestaat dat na afloop van de overeengekomen looptijd van de hypothecaire financiering het Object nog niet is 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 het Object 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 het Object, en daarmee de mogelijkheid tot verkoop van het Object tegen gunstige voorwaarden, is in hoge mate afhankelijk van de huidige en toekomstige markt-omstandigheden en de macro-economische ontwikkelingen. Indien de marktwaarde daalt, heeft dit een negatieve invloed op de waarde en verkoop-

mogelijkheid van het Object, 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 één wooncomplex met één huurder is er geen sprake van spreiding in die laatstbedoelde twee factoren. Eventuele ongunstige ontwikkelingen kunnen derhalve niet gecompenseerd worden uit andere beleggingen of andere activiteiten. Dat kan een negatieve invloed hebben op het rendement voor de Participanten.

Het Object wordt, volgens de planning, opgeleverd voor gebruik en verhuur op 1 juli 2020. Het ontwikkel- en bouwrisico is voor rekening van de ontwikkelaar en wordt richting het Fonds afgedekt middels vaste termijnen die de stand van het werk volgen. De grond wordt middels een ABC-constructie geleverd aan het Fonds door de ontwikkelaar op dezelfde dag dat de ontwikkelaar de grond afneemt van gemeente Apeldoorn onder voorwaarde dat de vergunningen onherroepelijk zijn. Tot aan de datum van 1 juli 2020 is een regeling getroffen voor compensatie van gederfde huurinkomsten voor het Fonds. Het ontwikkel- en bouwrisico dat hierdoor resteert voor het Fonds is een eventueel faillissement van de ontwikkelaar en latere oplevering van de bouw waardoor de overeengekomen huurcompensatie ontoereikend is om aan de beoogde rendementsdoelstelling voor de Participanten te voldoen.

Elk vastgoed heeft te maken met Exploitatiekosten, (waaronder verzekeringen, belastingen, heffingen, onderhoud of kosten voor noodzakelijke aanpassingen om aan de eisen des tijds te blijven voldoen) en Fondskosten. Deze Exploitatie- en Fondskosten zijn reeds bij de ontwikkeling en realisatie van het Object in kaart gebracht en middels een meerjarenbegroting onderdeel gemaakt van de rendementsprognose. Niettemin bestaat het risico dat gedurende de bezitsperiode van het Object noodzakelijkerwijs extra Exploitatie- en Fondskosten

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.

Hoewel milieurisico's in directe zin er op basis van onderzoek niet lijken te zijn, kan de marktwaarde van het Object dalen als zich een milieurisico voordoet. Een negatief effect op de waarde van het Object 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 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 huurder dat indexering van de huurinkomsten plaatsvindt tegen inflatie (CPI), kan de inflatie een negatief effect hebben op de waarde van het Object. Dit kan voorkomen wanneer de stijging van de kosten voor het Fonds de groei van de inflatie overstijgt of wanneer de inflatie gedurende de looptijd van het Fonds gemiddeld lager is dan de voor de rendementsprognose aangenomen 2,0% per jaar. Dit kan het rendement op de belegging negatief beïnvloeden.

Voor zover tegen aanvaardbare voorwaarden mogelijk zijn risico's met betrekking tot het Object verzekerd. Er is echter een risico dat schade wordt veroorzaakt door voorvallen die niet verzekerd 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 het 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 en institutionele beleggers met een maatschappelijk betrokken ambitie die beleggen in vastgoed(gerelateerde) producten.

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

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 het Object wordt geconfronteerd met leegstand, de hoogte van de diverse Exploitatiekosten, Fondskosten, Rentekosten en eventuele andere kosten en de hoogte van de huurinkomsten die voortvloeien uit het Object, een belangrijke invloed op het rendement. Dat geldt

in het bijzonder voor de situatie dat diverse factoren zich gelijktijdig in negatieve zin zullen voordoen. Het maximale verlies dat de Participant kan lijden is het bedrag van zijn deelname (inclusief Emissiekosten).

### 2.3 Beperkte verhandelbaarheid

De Participaties zijn niet beursgenoteerd en er zal ook geen beursnotering worden aangevraagd. Hoewel de Participaties verhandelbaar 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 het bedrag door waardedaling na de overdracht onder € 100.000,- uitkomt of 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 het Object 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) be-

oogde 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 opzegging eindigen. Bij het eindigen van een 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 het Object en daarmee tot een negatief effect op het voor de Participanten te behalen rendement.

Het Object zal worden gebruikt als wooncomplex voor cliënten van zorgexploitant Riwis Zorg en Welzijn met een zorg- en ondersteuningsvraag. Hoewel het Object langjarig is verhuurd (tot en met 2030, met een optie tot verlenging tot 2035) bestaat het risico dat om welke reden dan ook, de huurovereenkomst voortijdig gedurende de looptijd van het Fonds eindigt. Hoewel het Object een wooncomplex met zelfstandige en betaalbare woningen betreft gelegen in een steeds krappere wordende woningmarkt, en de woningen derhalve goed individueel verhuurbaar zijn, bestaat het risico dat het Object niet of slechts tegen ongunstigere voorwaarden kan worden (weder)verhuurd. Dit kan leiden tot lagere huurinkomsten dan geprognosticeerd en/of een lagere marktwaarde van het Object, hetgeen een negatief effect kan hebben op het rendement voor de Participanten.

Naast huurinkomsten is in het kasstromenoverzicht rekening gehouden met een positief saldo uit de exploitatie van het duurzaamheidspakket. (zonnepanelen) Dit positief exploitatiesaldo kan lager uitvallen

indien de kosten (o.a. onderhoud) hoger uitvallen of de opbrengsten lager uitvallen doordat a) het gebruik van het aantal kilowattuur in de algemene ruimtes, b) de vergoeding per terug geleverde kilowattuur of c) de subsidie op het duurzaamheidspakket lager uitvallen dan geprognosticeerd. Dit kan een negatief effect hebben op het rendement van de Participanten.

Met de hypothecair financier is een Debt Service Coverage-Ratio (DSCR) overeengekomen van 1,2, een Gecorrigeerde Solvabiliteitsratio van 30% en een minimale liquiditeitsreserve van € 200.000,-. De DSCR is een ratio waarmee wordt uitgedrukt wat de minimale Bruto-huurontvangsten vermindert met de Exploitatie- en Fondskosten moeten zijn ten opzichte van de rente- en aflossingsverplichtingen. De Gecorrigeerde Solvabiliteitsratio geeft de verhouding weer van het vermogen, vermeerderd met winst en achtergestelde leningen en vermindert met herwaardering gedeeld door het balanstotaal vermindert met herwaardering. De hypothecair financier test periodiek of wordt voldaan aan deze ratio's en voorwaarde. De hypothecair financier 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 (tijdelijk) negatief effect hebben op het uitkeerbare 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 het Object te herfinancieren, het Object 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.

## 2.5 Rente- en financieringsrisico

De kosten voor de hypothecaire financiering zijn in de rendementsprognose een belangrijke factor. De rente van de hypothecaire financiering als opgenomen in het kasstromenoverzicht bedraagt gemiddeld 2,48% en is gebaseerd op een verwachte

Interest Rate Swap (IRS) bij aangaan van het Fonds, vermeerderd met een vaste opslag en verminderd met een vaste afslag voor de groenverklaring. Hoewel het Fonds een rentevaste periode van acht jaar aangaat, waardoor zekerheid is verkregen dat het rentetarief gedurende die eerste acht jaar niet wijzigt, kan de hypotheekrente na afloop van de eerste acht jaar (waarin de rente vast is) hoger zijn dan de rekenrente waarmee voor de periode daarna rekening is gehouden in de rendementsprognose. De negatieve invloed van een hogere rente dan de geprognoseerde 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 het Object. Een stijgende rente kan het verkoopresultaat negatief beïnvloeden, hetgeen een negatief effect op het rendement kan hebben.

De hypothecaire financiering heeft een looptijd van acht jaar. Het risico bestaat dat na afloop van de overeengekomen looptijd van de hypothecaire financiering het Object nog niet is 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 het Object 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 de hypothecaire financiering van acht jaar, indien het Object dan nog niet is vervreemd, de hypothecaire financiering bij de huidige financier wordt verlengd. Het is niet uit te sluiten dat verlenging van de 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 het Object en notariskosten. Die kosten hebben een negatief effect op het rendement voor de Participanten.

## 2.6 Marktwaarde- en verkoopprijs

De marktwaarde bij verkoop van het Object, en daarmee de mogelijkheid tot verkoop van het Object 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 het Object, 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 vastgelegd dat de hypothecair financier, allereerst bij oplevering van het Object en vervolgens periodiek (eens per 3 jaar) de marktwaarde van het Object test ten opzichte van het restant van de hoofdsom van de hypothecaire financiering ("loan to value" of "LTV"). De hypothecair financier heeft zich het recht voorbehouden om, indien zich een nadelige ontwikkeling heeft voorgedaan in de zekerheidspositie, hogere jaarlijkse aflossingen te verlangen of de financiering te beëindigen. Hogere aflossingen kunnen een (tijdelijk) negatief effect hebben op het uitkeerbare Direct Rendement gedurende de resterende looptijd van het Fonds. Bij beëindiging van de hypothecaire financiering ontstaat het risico dat het Object 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.

Bij aanvang van het Fonds bedraagt deze LTV 62,5%. Hoewel deze verhouding door de jaarlijkse aflossing op de hypothecaire financiering in beginsel zal dalen, kan een daling in de marktwaarde (wat leidt tot een lagere getaxeerde waarde) er toe leiden dat het hiervoor bedoelde risico zich realiseert.

## 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 een wooncomplex met (39) zelfstandige woningen voor cliënten van één zorgexploitant en er één huurder is, is er geen sprake van spreiding in deze factoren. Eventuele ongunstige ontwikkelingen kunnen derhalve niet gecompenseerd worden uit andere beleggingen of andere activiteiten. Dat kan een negatieve invloed hebben op het rendement voor de Participanten.

## 2.8 Risico tijdens de ontwikkeling

Het Object wordt, volgens de planning, opgeleverd voor gebruik en verhuur op 1 juli 2020. Het ontwikkel- en bouwrisico is voor rekening van de ontwikkelaar en wordt richting het Fonds afgedekt middels vaste termijnen die de stand van het werk volgen. De grond wordt middels een ABC-constructie geleverd aan het Fonds door de ontwikkelaar op dezelfde

de dag dat de ontwikkelaar de grond afneemt van de gemeente Apeldoorn onder voorwaarde dat de vergunningen onherroepelijk zijn. Tot aan de datum van 1 juli 2020 is een regeling getroffen voor compensatie van gedeelde huurinkomsten voor het Fonds. Het ontwikkel- en bouwrisico dat hierdoor resteert voor het Fonds is een eventueel faillissement van de ontwikkelaar en latere oplevering van het Object waardoor de overeengekomen huurcompensatie ontoereikend is en er additionele Fondskosten nodig zijn, bijvoorbeeld indien een extra vergadering van Participanten moet worden ingelast. Dit risico kan de resultaten van het Fonds in negatieve zin beïnvloeden.

## 2.9 Kosten

Elk vastgoed heeft jaarlijks in meerdere of mindere mate te maken met Exploitatiekosten, waaronder belastingen, verzekeringen, heffingen, onderhoud of met noodzakelijke aanpassingen aan het Object om aan de eisen des tijds te blijven voldoen. Deze kosten, alsmede de Fondskosten, Rentekosten en eventuele andere kosten, zijn reeds bij de ontwikkeling en realisatie van het Object in kaart gebracht en zijn middels een meerjarenbegroting onderdeel van de rendementsprognose. Niettemin bestaat het risico dat gedurende de bezitsperiode van het Object noodzakelijkerwijs extra Exploitatiekosten, Fondskosten, Rentekosten of andere 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. Dit geldt ook voor het onderhoud dat in afwijking van de opgestelde begroting gepleegd moet worden als gevolg van technische veroudering. Teneinde de onderhoudsrisico's gedurende de looptijd van het Fonds te beperken is met de huurder van het Object in het huurcontract vastgelegd dat deze verantwoordelijk is voor al het dagelijks onderhoud gedurende de gehele looptijd van de huurovereenkomst. Hierdoor ontstaat het risico dat die onderhoudsverplichtingen door de huurder niet of niet geheel wordt nagekomen. De alsdan onvoorziene kosten die moe-



ten worden gemaakt voor onderhoud komen ten laste van het Fonds. De resultaten van het Fonds kunnen daardoor in negatieve zin worden beïnvloed.

## 2.10 Milieurisico's

Met betrekking tot milieurisico's, zoals bodemverontreiniging, asbest en ondergrondse tanks, zijn in de koopovereenkomst van de grond bepalingen opgenomen waarbij het risico van dit soort zaken voor de ontwikkelaar van het Object is. 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 het Object. Een negatief effect op de waarde van het Object kan een negatief effect hebben op de resultaten van het Fonds. Gedurende de bouwperiode worden milieurisico's afgedekt door de ontwikkelaar.

## 2.11 Politieke risico's

Nieuwe wettelijke bepalingen, jurisprudentie of politieke besluitvorming in algemene zin op het gebied van bijvoorbeeld huurwetgeving, technische aspecten, ruimtelijke ordening, duurzaamheid of fiscale regelgeving en in het bijzonder op het vlak van de financiering van de (geestelijke) 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 het Object en op de resultaten van het Fonds.

## 2.12 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 zijn beschermd tegen het inflatierisico, omdat doorgaans de huurinkomsten van vastgoed meebewegen met de inflatie (jaarlijkse huurverhoging door indexering van huurprijzen).

In de huurovereenkomst met de zorgexploitant geldt een huurindexering volgens de door het Centraal Bureau voor de Statistiek te berekenen prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie (consumentenprijsindexcijfer (CPI)). In de rendementsprognoses is rekening gehouden met een gemiddelde inflatie van 2,0% 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 het Object. 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 2,0% per jaar. Dit kan het rendement op de belegging negatief beïnvloeden.

## 2.13 Onverzekerbare risico's

Belangrijke object gerelateerde risico's betreffen het risico van brand-, storm- en waterschade alsmede het aansprakelijkheidsrisico als eigenaar van het Object. 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.

## 2.14 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 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 gezamenlijke Participanten niet gelijk is aan het belang van de individuele Participant.

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 WET OP HET FINANCIËEL TOEZICHT BEOOGT TE BIEDEN AAN BELEGGERS IN STRUCTUREN OF PRODUCTEN DIE WEL ONDER TOEZICHT VAN DE AFM OF DE NEDERLANDSCHE BANK NV STAAN.

### 3 ADRESSEN BETROKKEN PARTIJEN

#### Fonds

Zorgwoningfonds Hermelijn 15  
Schimmelt 30  
Postbus 1787  
5602 BT Eindhoven  
Telefoon: +31 (0)40 303 21 23

#### Beheerder

Sonneborgh B.V.  
Schimmelt 30  
Postbus 1787  
5602 BT Eindhoven  
Telefoon: +31 (0)40 303 21 23

#### Bewaarder

Stichting Zorgwoningfonds Hermelijn 15  
Schimmelt 30  
Postbus 1787  
5602 BT Eindhoven

#### Fiscaal adviseur

BDO Accountants & Belastingadviseurs B.V.  
Krijgsman 9  
1186 DM Amstelveen

#### Advocaat (toezichtrechtelijke aspecten)

Brands Advocaten  
Velperweg 28  
6824 BJ Arnhem

#### Taxateur

Rodenburg Makelaars  
Paslaan 20  
Postbus 10054  
7301 GB Apeldoorn

#### Notaris

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 toezichhouder voor beleggingsinstellingen.

### **Beheerder**

Sonneborgh BV, statutair gevestigd te Eindhoven en kantoorhoudend te Eindhoven aan Schimmelt 30, 5611 ZX, opgericht op 8 juli 2002, 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 Hermelijn 15, statutair gevestigd te Eindhoven en kantoorhoudend te Eindhoven aan Schimmelt 30, 5611 ZX, opgericht 12 december 2017 en ingeschreven in de Kamer van Koophandel voor Eindhoven, nummer 70282250.

### **Bruto-huurontvangsten**

Alle gefactureerde ontvangsten voor het gebruik van het Object, 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 reserveringen voor groot onderhoud en verminderd met toevoegingen aan dan wel vermeerderd met onttrekkingen uit de liquiditeitsreserve, gedeeld door de inleg van de Participant (exclusief Emissiekosten), op jaarbasis berekend en uitgedrukt als percentage.

### **Emissiekosten**

De kosten die bij elke Participant in rekening worden gebracht bovenop het bedrag van de deelname. De hoogte van de Emissiekosten bedraagt voor elke Participant 3,0% over het bedrag van zijn of haar deelname.

### **Exploitatiekosten**

Uitgaven direct verbonden met, en toewijsbaar aan de verkrijging van Bruto-huurontvangsten uit het Object, 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 het duurzaamheidspakket (zonnepanelen) en eventuele rentebaten op de liquiditeitsreserve, en verminderd met de uitgaven aan Exploitatiekosten, Fondskosten en Rentekosten.

### **Fonds**

Een transparant fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht, genaamd Zorgwoningfonds Hermelijn 15, dat naar verwachting op of omstreeks 1 juli 2019 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 het Object zijn toe te rekenen, inclusief de uitgaven voor externe hertaxatie van het Object eens per drie jaar.

### Fondsvermogen na Verkoop

De bij vervreemding van het Object gerealiseerde verkoopopbrengst verminderd met:

- a) de actuele hoofdsom van de hypothecaire financiering;
- b) verkoopkosten;
- c) het door de Participanten bijeengebrachte kapitaal (€ 1.800.000,-),
- d) resterende verplichtingen en vermeerderd met:
- e) de actuele stand van de liquiditeitsreserve minus de openstaande waarborgsom op dat moment die Riwis (als huurder) aan het Fonds heeft betaald en die onderdeel vormt van de liquiditeitsreserve.

### Fondsvoorwaarden

De fondsvoorwaarden van Zorgwoningfonds Hermelijn 15, 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 exit-resultaat) bij verkoop van het Object, gedeeld door de inleg van de Participant (exclusief Emissiekosten), 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.).

### Object

Het vastgoedobject waarin het Fonds zal beleggen, te weten: wooncomplex Zonnehoeve. Wooncomplex Zonnehoeve wordt gerealiseerd centraal in de uitbreidingswijk Groot Zonnehoeve te Apeldoorn aan de Hermelijn 15, kadastraal bekend gemeente

Apeldoorn, sectie M, perceelnummers 9805 (gedeeltelijk), 9449 (gedeeltelijk) en 9746 (gedeeltelijk). De totale perceelgrootte bedraagt na samenvoeging 2.301 m<sup>2</sup>. Het betreft een nieuw te realiseren woongebouw van drie bouwlagen met 39 zelfstandige kleine wooneenheden (appartementen) welke zijn voorzien van eigen sanitair, keuken, woonkamer en slaapkamer. Het wooncomplex omvat in totaal circa 1.900 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak. De totale gebruiksoppervlakte per appartement bedraagt circa 35 m<sup>2</sup>.

### 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 de hypothecaire lening, waarmee de Objecten deels zijn gefinancierd, verschuldigde hypotheekrente.

### 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 HET OBJECT

### 5.1 Wooncomplex Zonnehoeve

Wooncomplex Zonnehoeve betreft een nieuw te realiseren woongebouw van drie bouwlagen met 39 zelfstandige, kleine wooneenheden (appartementen) in Apeldoorn aan de Hermelijn, voorlopig huisnummer 15. Het perceel heeft een totaal oppervlak van 2.301 m<sup>2</sup>. Het totaal bruto vloeroppervlak van het woongebouw omvat circa 1.900 m<sup>2</sup>.

Zonnehoeve wordt gerealiseerd centraal in de nieuwbouwwijk Groot Zonnehoeve. Het perceel is gunstig gelegen ten opzichte van voorzieningen, treinstation, uitvalswegen en de snelweg A50. Groot Zonnehoeve is één van Apeldoorns laatste locaties binnen de contouren van de snelwegen A1 en A50 waar agrarisch grondgebruik wordt omgezet in woongebied. Groot Zonnehoeve is sociaaleconomisch een sterke wijk en voorziet in totaal circa 700 woningen waarbij de verdeling van circa 20% sociale, circa 30% middeldure en 50% duurdere woningen is aangehouden.



Na realisatie huurt zorgexploitant Riwis Zorg en Welzijn het volledige complex ten behoeve van haar cliënten voor een periode van 10 jaar, daarna - behoudens opzegging - telkens te verlengen met vijf jaar. Alle 39 wooneenheden zijn voorzien van eigen sanitair, keuken, woonkamer en slaapkamer. De totale gebruiksoppervlakte per appartement bedraagt circa 35 m<sup>2</sup>.



## 5.2 Apeldoorn en omgeving

De stad Apeldoorn ligt centraal in Nederland en vervult een centrumfunctie in de stedelijke agglomeratie met Deventer en Zutphen. Kenmerkend voor Apeldoorn is de structuur met relatief veel monumentale en vrijstaande woningen en relatief weinig hoogbouw.

In totaal telt de gemeente Apeldoorn 158.000 inwoners, verdeeld over circa 68.400 huishoudens. Op grond van bevolkingsprognoses blijft het aantal inwoners in Apeldoorn tot 2030 stabiel, met een lichte groei. In dezelfde periode stijgt het aantal huishoudens echter met ten minste 2.800. De gemiddelde huishoudensgrootte neemt hierbij af. De demografische ontwikkeling leidt tot een aanhoudende vraag naar nieuwe woningen. Dit is in het bijzonder terug te zien in de ontwikkeling van de huurprijzen van woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens. Waar landelijk de gemiddelde huurprijs in 2017 met 5,9% is gestegen, is de gemiddelde huurprijs in Apeldoorn met 20,2% gestegen. Daarmee staat Apeldoorn op de 17de plaats van duurste steden voor huurwoningen in Nederland.

Apeldoorn is een ontspannen en eigentijdse stad om in te leven. De binnenstad is modern maar wie omhoog kijkt ziet boven de moderne gevels vaak prachtige karakteristieke panden. Apeldoorn is een leuke, bruisende en veelduidige stad. De Hoofdstraat mag zich de langste winkelstraat van Nederland noemen en wie in Apeldoorn een avondje uit wil, heeft keuze uit een groot en divers aanbod. Restaurants met of zonder Michelinster en in alle smaken, prijsklassen en ambiances. Maar ook veel gezellige bars, pubs en muziekpodia.

Tegelijkertijd is Apeldoorn ook letterlijk een stad in beweging. Alle denkbare soorten sport worden er beoefend. Vaak op hoog niveau. Apeldoorn is dan ook regelmatig gaststad van internationale sportevenementen, waaronder de Giro d'Italia en het WK Baanwielrennen.



De stad staat bekend als een woongemeente met veel stadsparken en een groen karakter. Maar ook de omgeving heeft veel mooie natuur te bieden. Door de ligging aan de Veluwe is het de ideale plek voor het maken van mooie wandel- of fietstochten. Daarnaast heeft Apeldoorn een bijzondere band met Het Huis van Oranje. Van oudsher dienden de Apeldoornse bossen ter ontspanning van de Koninklijke bewoners van Paleis Het Loo. Sinds 1984 is dit voormalig Koninklijk Paleis opengesteld voor publiek. De ingerichte kamers en zalen tonen hoe de Oranjes er 300 jaar lang woonden en werkten. De baroktuinen zijn symmetrisch aangelegd naar 17e eeuws voorbeeld en uniek in Nederland.

## 5.3 De Huurder

### Riwis Zorg en Welzijn

Na realisatie huurt zorgexploitant Riwis Zorg en Welzijn het volledige complex ten behoeve van haar cliënten voor een periode van 10 jaar, daarna - behoudens opzegging van de huur - telkens te ver-



lengen met vijf jaar. Riwis ondersteunt mensen met psychische, sociale of lichamelijke beperkingen bij een zo zelfstandig en onafhankelijk mogelijk leven. Daarbij staat het ontdekken en gebruik maken van het eigen kunnen voorop. Samen met de cliënt en de mensen die voor hem of haar belangrijk zijn, werkt Riwis aan een gezond leven, je prettig voelen, veilig en plezierig wonen en meedoen aan de samenleving. De ruim 700 medewerkers en 150 vrijwilligers begeleiden en verzorgen meer dan 1.200 cliënten. In Apeldoorn biedt Riwis diensten op het gebied van geestelijke gezondheidszorg (ggz) in de vorm van begeleid wonen, begeleiding op afroep, gezinsbegeleiding en welzijnsdiensten.

#### Missie

De missie van Riwis is 'Geloof in eigen kunnen'. Deze overtuiging is sinds jaar en dag verankerd in het hart van de organisatie. Ieder mens kan in een situatie komen dat hulp nodig is. Dat idee vormt de basis van de missie van Riwis. Riwis biedt mensen ondersteuning die iedereen zelf zou willen krijgen als ze in dezelfde kwetsbare omstandigheden zouden verkeren. Riwis werkt op basis van gelijkwaardigheid. Dat betekent dat ze er met volle aandacht en onvoorwaardelijk voor mensen zijn en ze tegelijkertijd aanspreken op hun eigen verantwoordelijkheid.

#### Financieel

Riwis is een financieel gezonde organisatie en een degelijke huurder. De jaaronzet bedroeg in het boekjaar 2017 € 37,9 miljoen. Riwis heeft het boekjaar 2017 afgesloten met een positief resultaat van € 1,1 miljoen. Zonder grote posten met een éénmalig karakter zou het resultaat € 2,2 miljoen bedragen. De belangrijkste financiële ratio's over het boekjaar (afgezet tegen de normen van haar financiers) zijn als volgt:

- De solvabiliteit (eigen vermogen / totale vermogen) bedraagt 26,0% (norm: 20,0%);
- Het weerstandsvermogen (eigen vermogen / omzet) bedraagt 32,8% (norm: 10,0%);
- De DSCR (operationeel bedrijfsresultaat + afschrijvingen / rente en reguliere aflossingen) bedraagt 1,4 (norm: 1,4).

#### Maatschappelijke opgave

Om op lange termijn in Apeldoorn duurzaam gezonde zorgexploitaties mogelijk te maken voor de meest kwetsbare inwoners, is de huidige situatie niet houdbaar. Op dit moment bedient Riwis in stadsdeel Apeldoorn Zuid circa 80 ggz-clieñten die verspreid over 21 (veelal ongeschikte en zeer kleinschalige) locaties begeleiding, ondersteuning en zorg ontvangen. Het is daarom de ambitie van Riwis om het aanbod te concentreren op een beperkt aantal locaties, zodat cliënten beter worden ondersteund en de kwaliteit van zorg stijgt. Wooncomplex Zonnehoeve is de grootste en daarmee belangrijkste schakel in deze concentratie- en transformatieopgave.

Nagenoeg alle cliënten die bij Riwis wonen, zijn financieel afhankelijk van een uitkering en voor woonruimte aangewezen op sociale huurwoningen. De sociale huurmarkt is de laatste jaren echter sterk aan het veranderen door terugtrekkende bewegingen van traditionele partners zoals de woningbouwcorporaties. Deze ontwikkelingen in de (sociale) huurmarkt zijn niet van tijdelijke aard en belemmeren de uitvoering van het strategisch beleid van Riwis.

De uitdaging voor Riwis ligt er derhalve niet in om groei te realiseren maar om strategische partners te vinden die, in tegenstelling tot de woningbouwcorporaties, wel samen met Riwis invulling kunnen geven aan opgaves en ambities die voortkomen uit de strategische heroriëntatie: concentratie van geclusterde, beschutte maar zelfstandige en betaalbare woonvormen voor de meest kwetsbare doelgroepen in onze samenleving, die zijn voorbereid op het in de toekomst door te voeren beleid van scheiden van wonen en zorg. Hier hebben Sonneborgh en Riwis elkaar gevonden.

#### 5.4 De doelgroep

De toekomstige bewoners van Zonnehoeve betreffen bestaande cliënten van Riwis met een zorg- en ondersteuningsvraag. Het zijn jongvolwassen en

volwassen cliënten die gebruikmaken van de gespecialiseerde ggz in de vorm van begeleid wonen. Veel van deze cliënten wonen al een aantal jaren binnen Riwis of zijn kort geleden ingestroomd en hebben naar verwachting twee tot drie jaar ondersteuning nodig. Een deel van hen gaat vervolgens volledig zelfstandig wonen.

De toekomstige bewoners van Zonnehoeve hebben veelal een eigen inkomen. Dit is doorgaans een bijstandsuitkering of Wajonguitkering. Indien op termijn het scheiden van wonen en zorg ook voor deze doelgroep wordt doorgevoerd, wordt de huur die Riwis betaalt aan de cliënten doorbelast. Derhalve is het uitgangspunt voor dit wooncomplex een betaalbare huur te realiseren, omdat de financiële situatie van cliënten vaak niet toereikend is om een huurprijs hoger dan de sociale huurgrens te betalen. Wooncomplex Zonnehoeve is zo ontwikkeld dat de huren voor cliënten betaalbaar blijven, ook in geval van een scheiding van wonen en zorg. Als het zo ver komt, kunnen bewoners blijven wonen in dit complex, ondanks het kleine budget dat zij ter beschikking hebben voor hun woonlasten.

## 5.5 Huurcontract

Na realisatie huurt Riwis het volledige complex ten behoeve van haar cliënten voor een periode van 10 jaar, daarna - behoudens opzegging van de huur - telkens te verlengen met vijf jaar. Voor het Fonds wordt derhalve één huurovereenkomst gesloten met één huurder. De huurovereenkomst is gebaseerd op de ROZ-IPD modelovereenkomst voor bedrijfsgebouwen/kantoren. De huurder draagt het risico van mutatieleegstand.

De kale aanvangshuur bedraagt € 570,- per eenheid per maand ofwel € 266.760,- op jaarbasis (vrijgesteld van BTW). De huur wordt maandelijks voldaan. De huur wordt jaarlijks geïndexeerd conform het consumentenprijsindexcijfer (CPI). Met de huurder is overeengekomen dat de huurder voor eigen rekening en risico verantwoordelijk is voor al het dagelijks onderhoud.

Bij aanvang van de huurperiode wordt door Riwis als waarborgsom een jaar huur vooruitbetaald. Deze 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, indien en voor zover de verkoopopbrengst dit toelaat.

## 5.6 Taxatie

Het Object is getaxeerd door Rodenburg Makelaars uit Apeldoorn. Rodenburg Makelaars is onderdeel van DYNAMIS. Rodenburg Makelaars is sinds 1930 actief en heeft drie vestigingen, te weten in Apeldoorn, Deventer en Zwolle. De getaxeerde waarde bedraagt € 4.800.000,- met peildatum 11 oktober 2018.



## 5.7 Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk thema in de beleggingsstrategie van de Beheerder en derhalve ook in dit project. Het streven naar maximale duurzaamheid en verduurzaming is te allen tijde een randvoorwaarde. Dit uit zich niet alleen in uitvoerige aandacht voor een gezond binnenklimaat, tevreden gebruikers of lage energielasten. Duurzaam zijn betekent voor Sonneborgh aandacht hebben voor de ecologische, economische en sociale gevolgen van projecten en beleggingen. Zonnehoeve geeft op de volgende wijze maximaal invulling aan onze duurzaamheidsambities.

### Sociale duurzaamheid

De woningen worden ingezet voor de meest kwetsbare mensen in onze samenleving. Mensen die behoefte hebben aan begeleiding, ondersteuning en zorg om zo weer perspectief te krijgen op re-integratie in de samenleving als zelfstandig, actief en volwaardig lid, waarbij men in het eigen levensonderhoud kan voorzien; zowel fysiek, sociaal-emotioneel, mentaal als financieel.

### Economische duurzaamheid

Zonnehoeve is een initiatief dat volledig is voorbereid op het in de toekomst onvermijdelijk invoeren van scheiden van wonen en zorg voor deze doelgroep. Als het zo ver komt kunnen bewoners blijven wonen in dit complex, ondanks het kleine budget dat zij tot hun beschikking hebben voor hun woonlasten. Het betreft immers zowel in ruimtelijk-

functionele, bouwtechnische als juridische zin volledig zelfstandige woningen die ook als zodanig mogen worden geëxploiteerd. Hiermee voorziet het in een behoefte die door de traditionele aanbieders van sociale woningbouw (de corporatiesector) niet wordt ingevuld. Dit betekent tevens dat bij een vertrek van de huurder, tussentijds dan wel na afloop van de huurperiode, de woningen te allen tijde regulier te verhuren zijn op de woningmarkt.

### Ecologische duurzaamheid

Ondanks de lage huurprijs waarbinnen dit project gerealiseerd dient te worden zijn bij Zonnehoeve geen concessies gedaan aan deze duurzaamheidsambitie. Er is zelfs sprake van een bovengemiddeld hoog duurzaamheidsniveau. Zo wordt het complex all-electric uitgevoerd. Dit wil zeggen dat de woningen in warmte worden voorzien door middel van infraroodpanelen welke slechts een zeer laag vermogen nodig hebben voor de verwarming. De woningen worden niet op het gasnet aangesloten. Er is sprake van een volledig gebalanceerde ventilatie en warmteterugwinning waardoor er geen sprake is van het toevoeren van koude buitenlucht via het raam. Het dakoppervlak is volledig voorzien van zonnepanelen. Daarnaast is er uiteraard sprake van een goed geïsoleerde gevel, vloer en dak. De verlichtings-installatie is uitgevoerd als ledverlichting. Door de getroffen duurzaamheidsmaatregelen komt Zonnehoeve in aanmerking voor een groenverklaring en bijbehorende groenfinanciering.



## 6 SONNEBORGH

Zorgwoningfonds Hermelijn 15 is een initiatief van Sonneborgh BV. Sonneborgh BV stelt zich ten doel het initiëren en beheren van beleggingen voor particuliere en institutionele beleggers door hen te laten participeren in vastgoedgerelateerde beleggingen met een stabiel rendement.

Alle aandelen in het kapitaal van Sonneborgh BV worden gehouden door Sonneborgh Groep BV. De bestuurder van Sonneborgh Groep BV is Schiphorst Beheer BV met als directeur-eigenaar de heer ing. P.R. (Peter) Schiphorst. Schiphorst Beheer BV is 81% aandeelhouder in Sonneborgh Groep BV. Het overige belang (19%) is in handen van het Management Team (MT) van Sonneborgh Groep.

De heer Peter Schiphorst is directeur-grootaandeelhouder van Sonneborgh Groep. Na afronding van de opleidingen bouwtechnische bedrijfskunde, economie en post hbo, is hij begonnen bij een kleine vastgoedontwikkelaar in Eindhoven. Vervolgens heeft hij het vak pas echt goed geleerd bij een grote ontwikkelaar in de jaren erna. Maar het bloed kruipt waar het niet gaan kan; vanaf dag één wilde hij ondernemer worden. Dit heeft geresulteerd in de oprichting van Coresta en later Sonneborgh Groep. Coresta ontwikkelt sinds 1997 maatschappelijk vastgoed in de segmenten (betaalbaar) wonen, zorg, sport en onderwijs (zie ook: [www.coresta.nl](http://www.coresta.nl)). Sonneborgh Groep is ontstaan uit een behoefte bij de opdrachtgevers van Coresta, die (om financiële of strategische redenen) steeds minder vaak vastgoed in eigendom willen hebben. Met Sonneborgh Groep richten wij ons daarom volledig op het (her) ontwikkelen en in belegging en exploitatie nemen van maatschappelijk vastgoed.

Het managementteam bestaat naast de heer Schiphorst uit vier personen, te weten:

- Ir. A.A.L.A. (Arjan) Kuijpers: commercieel manager en in die hoedanigheid primair verantwoordelijk voor de sales en acquisitie van nieuwe initiatieven alsmede de marketing, communicatie en het relatiebeheer.
- Ir. C.H.M.H. (Carola) Boonen: senior ontwikkelmanager en in die hoedanigheid primair verantwoordelijk voor het financieel, juridisch en planmatig haalbaar maken van nieuwe initiatieven.
- Ir. B.F.M. (Ben) Feijts: controller en in die hoedanigheid primair verantwoordelijk voor de financiële bedrijfsvoering van de holding, alsmede het beheer van onze beleggingen (Fondsbeheer en assetmanagement).
- Ir. G.J. (Jeroen) van Oudenaarden: manager bedrijfsvoering van ontwikkel- en realisatie dochter Coresta en in die hoedanigheid primair verantwoordelijk voor het integrale ontwikkeltraject van ontwerp, uitvoering en onderhoud.

## 7 PARTICIPEREN IN ZORGWONINGFONDS HERMELIJN 15

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 Hermelijn 15 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). De hoogte van de Emissiekosten bedraagt 3% van het bedrag van de deelname.

Deelname staat open voor natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personen-vennootschappen 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 juli 2019 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 (plus Emissiekosten) 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 juli 2019 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 en wordt de Participant geïnformeerd over het rentepercentage dat van toepassing is op de hypothecaire financiering over de eerste acht jaar van de looptijd.

Eventuele rentebaten op bedragen waarvoor is ingeschreven en die op de rekening van de Bewaarder worden bijgeschreven, vervallen aan 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 36 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 inschrijvingen zonder opgave van redenen niet in aanmerking te nemen. 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 september nog niet is aangegaan kan de belegger zijn inschrijving schriftelijk bij de Beheerder intrekken. Ingeval van intrekking van het aanbod en eventuele toewijzingen vindt de emissie geen doorgang en worden ontvangen bedragen (inclusief Emissiekosten) aan reeds toegewezen beleggers onverwijld teruggestort. Ook ingeval van intrekking van de inschrijving worden eventueel gestorte bedragen (inclusief Emissiekosten) teruggestort.



## 8 JURIDISCHE STRUCTUUR

### 8.1 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 BV in haar hoedanigheid van beheerder van het vastgoed (Beheerder) en Stichting Zorgwoningfonds Hermelijn 15 in haar hoedanigheid van juridisch eigenaar en bewaarder van het vastgoed (Bewaarder).

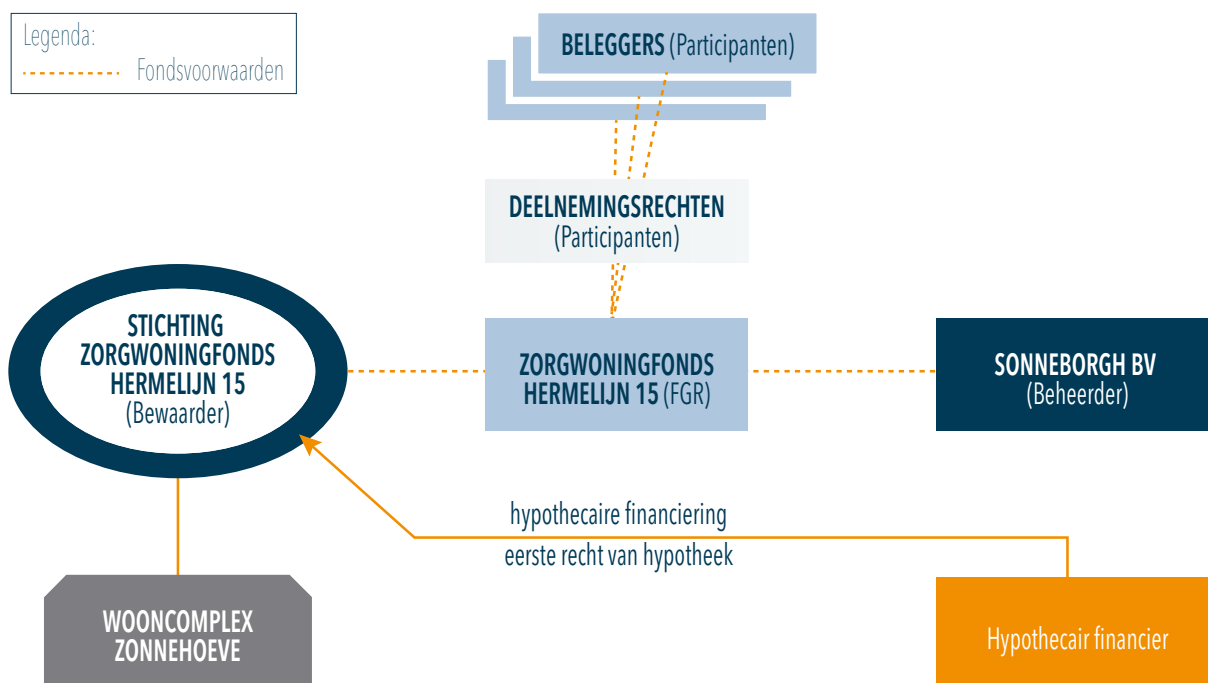
Het Fonds is geen rechtspersoon en kan daarom zelf geen overeenkomsten aangaan, activa verkrijgen of onder zich houden, of verplichtingen aangaan onder eigen naam. De Beheerder en de Bewaarder zijn rechtspersonen en kunnen als zodanig wel overeenkomsten aangaan, activa verkrijgen of onder zich houden en op eigen naam overeenkomsten aangaan. Door de gekozen fondsstructuur kunnen Participanten niet méér verliezen dan hun inleg (inclusief de Emissiekosten).

De juridische structuur van het Fonds in onderstaande figuur is vereenvoudigd weergegeven.

### 8.2 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.

### 8.3 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 financiering waarmee het Object voor een deel wordt gefinancierd (namens de Bewaarder) aangaan, de huurovereenkomst ter zake van het Object met de huurder (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 vervreemding) van het Object. Voor de verkoop van het Object 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 BV) is tevens belast met het beheer van de volgende beleggingen:

- Kadeplein 3 BV (opgericht d.d. 22 juli 2015 en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, nummer 63791668) is een special purpose vehicle (SPV) opgericht ten behoeve van de aankoop,

(her)ontwikkeling, financiering, en exploitatie van een wooncomplex met 53 huurwoningen en commerciële ruimten te Roosendaal.

- Plaats 1 BV (opgericht d.d. 1 december 2016 en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, nummer 67398162) is een special purpose vehicle (SPV) opgericht ten behoeve van de aankoop, (her)ontwikkeling, financiering, en exploitatie van een wooncomplex met 38 huurwoningen en commerciële ruimten te Lelystad.

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

#### Bestuur van de Beheerder

Het bestuur van de Beheerder (Sonneborgh BV) wordt gevormd door Sonneborgh Groep BV. De bestuurder van Sonneborgh Groep BV is Schiphorst Beheer BV met als directeur-eigenaar de heer ing. P.R. (Peter) Schiphorst. Schiphorst Beheer BV is 81% aandeelhouder in Sonneborgh Groep BV. Het overige belang (19%) is in handen van het Management Team (MT).

#### 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, en het assetmanagement. Verder heeft de Beheerder bij verkoop van het Object recht op 30% 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 het Object en taxateurs. Evenwel komen kosten voor in het kader van het beheer van het Fonds uitbestede werkzaamheden voor rekening van de Beheerder.



## 8.4 Bewaring en Bewaarder

### De Bewaarder

Stichting Zorgwoningfonds Hermelijn 15 (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 het Object en het Object 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 oprichting uit de heer J. Boer. De heer Boer heeft een financiële achtergrond, onder meer als leidinggevende van de afdeling Bijzonder Beheer van een nationaal bekende grootbank. Het bestuur van de Bewaarder wordt initieel benoemd door de Beheerder en vervolgens conform de Fondsvoorwaarden ontslagen en benoemd door de vergadering van Participanten.

### 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 € 3.000,- (exclusief BTW) per twaalf maanden. Eventuele overige kosten die de Bewaarder maakt, waaronder kosten voor adviseurs voor bij-

voorbeeld het opstellen van de jaarstukken van de Bewaarder, worden doorbelast aan het Fonds.

## 8.5 Vertegenwoordiging

Aangezien de juridische eigendom van alle activa (waaronder het eigendom van het Object) 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, voor rekening en risico van de Participanten. Het Fonds wordt dan ook feitelijk vertegenwoordigd door de Beheerder.

## 8.6 Fonds

Zorgwoningfonds Hermelijn 15 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 het Object.

Het Fonds is een closed-end beleggingsfonds in de zin van de Wft en zal naar verwachting op of rond 1 juli 2019 voor onbepaalde tijd worden aangegaan. De uitgifte van de Participaties vindt plaats bij het aangaan van het Fonds. Het Fonds zal 36 Participaties uitgeven van € 50.000,- elk (exclusief Emissiekosten), 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 BV (de Beheerder) als beheerder van het Fonds in de zin van artikel 1:1 Wft. Het beheer van het Fonds wordt uitgevoerd voor rekening en risico van de Participanten. Alle winsten, verliezen, schulden en kosten die voortvloeien uit het beheer van het Fonds komen ten gunste of ten laste van de Participanten naar evenredigheid van hun deelname aan het Fonds, met dien verstande dat (a) de

Beheerder gerechtigd is tot 30% van het Fondsvermogen na Verkoop en (b) een Participant niet kan worden gedwongen meer bij te dragen aan bedoelde verliezen, schulden en kosten dan het bedrag dat voor de Participaties is betaald door de desbetreffende Participant (inclusief Emissiekosten).

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

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

## 8.7 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 be-

paald 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,- (exclusief Emissiekosten), met een minimale afname van twee Participaties.

De intrinsieke waarde van een Participatie wordt berekend (in euro) door de zichtbare intrinsieke waarde, zoals deze blijkt uit de jaarrekening van het Fonds, te delen door het aantal uitstaande Participaties. Hierbij worden alle bezittingen en schulden op reële waarde gewaardeerd. Per balansdatum wordt het Object 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 verworft 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 het bedrag door waardedaling na de overdracht onder € 100.000,- uitkomt of 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 ontbin-

ding 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.

## **8.8 Register van Participanten**

De Bewaarder houdt een register aan waarin de namen en adressen van de Participanten, het aantal van hun Participaties en hun bankrekeningnummer worden ingeschreven. Iedere Participant is verplicht (de wijziging van) zijn gegevens op te geven aan de 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 schriftelijk aan het adres van de Participanten, zoals bekend bij de Bewaarder en ingeschreven in het register van Participanten, worden gezonden of worden gedaan.

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

## 8.9 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 plaats gehad, dan kunnen geen geldige besluiten worden genomen, tenzij het besluit met algemene stemmen wordt genomen in een (Algemene) Vergadering van Participanten waarin alle uitstaande Participaties vertegenwoordigd zijn. Ten aanzien van onderwerpen die niet in de oproepingsbrief of in een aanvullende oproepingsbrief met inachtneming van

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

De Participanten 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](http://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 uitnodiging.

Indien een 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 volstreekte 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 het Object;
- tot het bezwaren van goederen van het Fonds, tenzij het betreft het vestigen van een recht van hypotheek op het Object in verband met (oversluiten van) de hypothecaire financiering; 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) de hiervoor bedoelde hypothecaire financiering. De waarborgsom van € 266.760,- die Riwis (als huurder) aan het Fonds heeft betaald en die onderdeel vormt van de liquiditeitsreserve wordt 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 voornemen 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 regelgeving of aan het bepaalde bij of krachtens de Wft, zonder besluit van de Vergadering van Participanten tot stand kunnen komen, indien dat noodzakelijk is om daaraan tijdig te voldoen. In een dergelijk geval is de Beheerder gehouden om bedoelde wijzigingen binnen één (1) maand na het besluit daartoe ter goedkeuring voor te leggen aan de Vergadering van Participanten.

In het geval dat een voorstel wordt gedaan tot het wijzigen van de Fondsvoorwaarden zal het voorstel met een toelichting daarop worden meegestuurd met de oproepingsbrief aan de Participanten voor de Vergadering van Participanten en worden gepubliceerd op de website van de Beheerder. Ook elk aangenomen besluit tot wijziging wordt tezamen met een toelichting daarop op de website van de Beheerder geplaatst. 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.

## 8.10 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 (inclusief Emissiekosten).

Het positieve exploitatieresultaat dat met het Fonds in enig boekjaar wordt behaald, verminderd met de aflossing op de hypothecaire financiering en vermeerderd of verminderd met onttrekkingen respectievelijk toevoegingen aan de liquiditeitsreserve van het Fonds, wordt uitgekeerd aan de Participanten. Het Fonds streeft ernaar per half jaar tot uitkering van dit resultaat over te gaan, telkens binnen vier weken na afloop van elk kalenderhalfjaar. 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.

### 8.11 Beëindiging en vereffening van het Fonds

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

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

Nadat alle verplichtingen die ten laste van het Fonds komen zijn voldaan, waaronder mede wordt begrepen het uitkeren aan de Beheerder van zijn recht op 30% van het Fondsvermogen na Verkoop, wordt het overblijvende vermogen uitgekeerd aan de Participanten naar rato van het aantal Participaties dat ieder van hen houdt. De vereffenaar legt in het kader van de vereffening rekening en verantwoording af aan de Participanten.

### 8.12 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 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.

### 8.13 Klachten

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

### 8.14 Juridische implicaties

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





## 9 INVESTERINGSSTRUCTUUR

### 9.1 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.

De kapitaalbehoefte bestaat uit de aankoopkosten van het Object, financieringskosten en bijkomende kosten. Tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven, geldt dat eventuele overschrijdingen van of besparingen op de schattingen aangaande de bijkomende kosten voor rekening van de Beheerder komen. Eventuele overschrijdingen (zoals: onvoorziene zaken, prijsstijgingen of andere extra kosten) van of besparingen op de schattingen aangaande de aankoopkosten zijn voor rekening van de ontwikkelaar. Eventuele overschrijdingen van of besparingen op de schattingen aangaande de financieringskosten komen voor rekening van het Fonds.

De totale kapitaalbehoefte van het Fonds bedraagt € 4.800.000,-. In onderstaande tabel is een specificatie opgenomen en in het vervolg van deze paragraaf volgt een toelichting.

#### Aankoopkosten Object

Deze kosten bedragen € 4.459.000,- en betreffen alle kosten die gepaard gaan met de aankoop van de grond en de ontwikkeling en realisatie van het Object. Het betreft een vast bedrag als afgesproken met de ontwikkelaar, welk bedrag niet wijzigt.

De aankoopkosten van de grond bedragen € 528.392,- en komen voort uit een gesloten koopovereenkomst voor de grond met de gemeente Apeldoorn, vermeerderd met bijkomende kosten zoals opname van belendingen, notariskosten en btw. De grond wordt middels een ABC levering op dezelfde dag over gedragen van de gemeente Apeldoorn, via de ontwikkelaar naar het Fonds.

	Omschrijving		EURO
I.	Aankoopkosten Object		€ 4.459.000,-
	- Grondkosten (verwerving)	€ 528.392,-	
	- Ontwikkeling en realisatie	€ 3.930.608,-	
II.	Financieringskosten hypothecaire financiering		€ 72.000,-
III.	Bijkomende kosten		€ 269.000,-
	- Structureringskosten	€ 144.000,-	
	- Selectie- en acquisitievergoeding	€ 120.000,-	
	- Fondskosten tijdens de bouw	€ 5.000,-	
IV.	Totale kapitaalbehoefte Fonds		€ 4.800.000,-
VI.	Funding kapitaalbehoefte Fonds		€ 4.800.000,-
	- Hypothecaire lening	€ 3.000.000,-	
	- Inleg Participanten	€ 1.800.000,-	

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

De ontwikkeling en realisatiekosten bedragen € 3.930.608,- met inbegrip van alle begeleidingskosten, opslagen, heffingen, verzekeringen, belastingen, reserveringen ten behoeve van onvoorziene kosten en loon- en prijsstijgingen alsmede huurcompensatie voor de Participanten tijdens de bouw gedurende één jaar.

#### Financieringskosten

Deze kosten bedragen € 72.000,- en betreffen alle kosten ten behoeve van de hypothecaire financiering, waaronder de rentekosten tijdens de bouw, notariële kosten van de hypotheekakte en de afsluit- en bereidstellingsprovisie voor de bank.

#### Bijkomende kosten

Deze kosten bedragen € 269.000,- en betreffen alle overige kosten die gepaard gaan met de opzet van het Fonds, waaronder de structureringskosten, een selectie- en acquisitievergoeding en Fondsbeheerkosten tijdens de bouw.

De structureringskosten betreffen alle kosten ten behoeve van de werkzaamheden in de opzet, structurering en acquisitie van het Fonds. Deze vergoeding bedraagt 3,0% van totale kapitaalbehoefte ofwel € 144.000,-. De vergoeding ziet op externe advies- en accountantskosten ter zake de juridische structuur, fiscaal advies, het opstellen van het Investerings-memorandum (met inbegrip van alle ontwerp- en drukkosten), registratie van het Fonds bij de AFM, juridische kosten ter zake van het aangaan van het Fonds, de uitgifte van Participaties, het aantrekken van de hypothecaire financiering en kosten voor selectie en acquisitie voor de uit te geven Participaties.

De selectie- en acquisitievergoeding voor de Beheerder betreft een vergoeding ter dekking van de door haar verrichte inspanningen als initiatiefnemer van het Fonds voorafgaand aan de oprichting ervan. De vergoeding bedraagt 2,5% van kapitaalbehoefte van het Fonds ofwel € 120.000,-.

De Fondsbeheerkosten tijdens de bouw zijn begroot op € 5.000,-.

## 9.2 Inleg Participanten

In het kader van de onderhavige emissie bedraagt het door de Participanten bijeen te brengen kapitaal € 1.800.000,- (exclusief Emissiekosten). De Emissiekosten over het bedrag van de deelname dienen door de Participanten te worden voldaan bovenop het bedrag van de deelname. De gerechtigde tot de Emissiekosten is de Beheerder of, indien van toepassing, de financiële intermediair via welke de deelname tot stand komt. De Emissiekosten zijn een vergoeding voor het bijeenbrengen van het benodigde kapitaal en worden niet meegenomen in de berekening van (verwachte) het rendement voor de Participanten.

Eventuele rentebaten op bedragen waarvoor is ingeschreven en die op de rekening van de Bewaarder worden bijgeschreven, vervallen aan 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.

## 9.3 Hypothecaire lening

Naast het door de Participanten bijeengebrachte eigen vermogen wordt het Object voor het overige gefinancierd met een hypothecaire lening. Bij aanvang van het Fonds zal een hypothecaire lening worden aangetrokken van € 3.000.000,- bij ASN bank. De bank kan zich uitsluitend verhalen op het Object en de (aan de bank verpande) Bruto-huurontvangsten ("non-recourse" karakter van de lening).

Om het renterisico af te dekken wordt zo snel mogelijk de rente op de hypothecaire lening vastgelegd voor een rentevaste periode van acht jaar.

Volgens de taxatie van het Object bedraagt de huidige LTV 62,5%. Naast deze hypothecaire lening zullen gedurende de looptijd geen (additionele) leningen worden aangegaan ten behoeve van het Object. De Beheerder kan evenwel de hypothecaire lening herfinancieren, bij het eindigen van de looptijd van de hypothecaire lening na acht jaar of indien

het belang van de Participanten is gediend bij het vroegtijdig beëindigen van de bestaande financiering en het aangaan van een nieuwe hypothecaire 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 het Object te verkopen, is het uitgangspunt dat bij het eindigen van de looptijd van de hypothecaire financiering voor de eerste acht jaar de hypothecaire financiering bij dezelfde hypothecair 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.

#### 9.4 Liquiditeitsreserve en -beheer

Bij de aanvang van de huurperiode wordt een liquiditeitsreserve gevormd doordat met de huurder is overeengekomen dat zij een jaar huur als waarborgsom betaalt. De Beheerder is gerechtigd deze waarborgsom als liquiditeitsreserve aan te wenden. 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. Voor aanvang van de huurperiode, tijdens de bouw, laat de Beheerder (Sonneborgh BV) haar selectie- en acquisitievergoeding in de vorm van een uitgestelde verplichting tijdelijk als liquiditeitsreserve in het Fonds zitten tot het moment dat de zorgexploitant haar waarborgsom als liquiditeitsreserve inbrengt.

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 het Object 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 halfjaarbasis de liquiditeitspositie gemonitord. Indien, op enig moment, wordt vastgesteld dat de liquiditeit minder dan 50% ten opzichte van de liquiditeitsprognose is of dreigt te bedragen, bepaalt de Beheerder of en, zo ja, welke maatregelen worden genomen om het risico op een tekort aan liquiditeiten af te wenden. Zulke maatregelen kunnen onder meer zijn het doen van een lagere uitkering of geen uitkering aan de Participanten, het raadplegen van de hypothecair financier over de mogelijkheden tot het opschorten van aflossingsverplichtingen of het aangaan van een (tijdelijke) aanvullende financiering. Dit risico is tijdens de bouw afgedekt middels een termijnschema dat de voortgang van de bouw volgt.



## 10 INKOMSTEN, UITGAVEN EN RENDEMENT

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

### 10.1 Rendementsdoelstelling

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

Het Direct Rendement wordt gevormd door de Bruto-huurontvangsten vermeerderd met inkomsten ten gevolge van het duurzaamheidspakket (zonnepanelen) en eventuele rentebaten op de liquiditeitsreserve en verminderd met de uitgaven aan Exploitatiekosten, Fondskosten, Rentekosten, reserveringen voor groot onderhoud, toevoegingen of onttrekkingen aan de liquiditeitsreserve en de aflossing op de hypothecaire lening. Tot de Exploitatiekosten behoren ook de uitgaven voor het asset management (beheer van het Object). De Fondskosten betreffen de uitgaven voor het beheer van het Fonds. De Rentekosten bestaan uit de op de hypothecaire lening verschuldigde rente.

Het geprognosticeerde Direct Rendement (contante uitkeringen aan de Participanten) bedraagt gemiddeld 5,0% op jaarbasis, uitgaande van een looptijd van 10 jaar. Uitkering van het Direct Rendement geschiedt per half jaar, telkens binnen vier weken na afloop van elk kalenderhalfjaar. 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 het Object. Bij een hogere verkoopprijs dan het totaal van de restant lening en alle overige verplichtingen wordt een verkoopwinst geboekt. Het geprognosticeerde Indirect Rendement bedraagt gemiddeld 4,2% op jaarbasis op basis van een neutraal verkoopscenario.

Het geprognosticeerde Totaalrendement bedraagt derhalve 9,2% per jaar. Het rendement wordt uitgedrukt als percentage van de initiële inleg per Participatie (exclusief Emissiekosten) gedurende het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds. Het geprognosticeerde Totaalrendement is samengevat als volgt:

Rendementsprognose	Enkelvoudig op jaarbasis
Gemiddeld Direct Rendement	5,0%
Gemiddeld Indirect Rendement	4,2%
<b>Gemiddeld Totaalrendement</b>	<b>9,2%</b>

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

<b>Rendementsprognose Zorgwoningfonds Hermelijn 15 (bedragen in €)</b>	<b>Jaar 1 2019 / 2020 (bouwperiode)</b>	<b>Jaar 2 2020 / 2021</b>	<b>Jaar 3 2021 / 2022</b>
<b>Inkomsten</b>			
Bruto-huurlaan	135.000	266.760	272.095
Inkomsten duurzaamheidspakket	0	5.000	5.100
Rentevergoeding liquiditeitsreserve	0	0	0
<b>Subtotaal</b>	<b>135.000</b>	<b>271.760</b>	<b>277.195</b>
<b>Uitgaven (1)</b>			
Exploitatiekosten (o.b.v. onderhoudsbegroting)		32.741	37.020
Fondskosten	5.000	17.003	17.343
Rentekosten hypothecaire lening	40.000	74.325	72.467
<b>Subtotaal</b>	<b>45.000</b>	<b>124.069</b>	<b>127.512</b>
<b>Exploitatieresultaat</b>	<b>90.000</b>	<b>147.691</b>	<b>149.683</b>
<b>Uitgaven (2)</b>			
Aflossing hypothecaire lening	-	75.000	75.000
Reservering groot onderhoud (jaar 10)	-	1.952	460
Toevoeging/onttrekking liquiditeitsreserve	-	-19.261	-15.777
<b>Voor uitkering beschikbaar</b>	<b>90.000</b>	<b>90.000</b>	<b>90.000</b>
Direct Rendement Participanten (%)	5,0%	5,0%	5,0%
Stand liquide middelen Stichting Zorgwoningfonds Hermelijn 15		249.451	234.134
<b>Kengetallen t.b.v. rendementsprognose</b>			
Totale kapitaalbehoefte Fonds	4.800.000		
Hypothecaire lening	3.000.000		
Kapitaalinleg Participanten	1.800.000		
Huurindexering	2,0%		
Inflatie	2,0%		
Rente op liquiditeitsreserve	0,0%		
Rente hypothecaire lening	2,48%		
Aflossing hypothecaire lening	2,50%		

Jaar 4 2022 / 2023	Jaar 5 2023 / 2024	Jaar 6 2024 / 2025	Jaar 7 2025 / 2026	Jaar 8 2026 / 2027	Jaar 9 2027 / 2028	Jaar 10 2028 / 2029
277.537	283.088	288.750	294.525	300.415	306.423	312.552
5.202	5.306	5.412	5.520	5.631	5.743	5.858
0	0	0	0	0	0	0
<b>282.739</b>	<b>288.394</b>	<b>294.162</b>	<b>300.045</b>	<b>306.046</b>	<b>312.166</b>	<b>318.410</b>
34.245	39.227	61.660	41.004	36.876	42.464	38.570
17.690	18.044	18.404	18.772	19.148	19.531	19.921
70.609	68.751	66.893	65.034	63.176	61.318	59.460
<b>122.543</b>	<b>126.021</b>	<b>146.957</b>	<b>124.811</b>	<b>119.201</b>	<b>123.313</b>	<b>117.952</b>
<b>160.196</b>	<b>162.373</b>	<b>147.204</b>	<b>175.234</b>	<b>186.845</b>	<b>188.854</b>	<b>200.458</b>
75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000
7.512	6.252	9.381-	12.321	17.515	9.890	14.831
-12.316	-8.880	- 8.415	-2.087	4.330	13.964	20.628
<b>90.000</b>	<b>90.000</b>	<b>90.000</b>	<b>90.000</b>	<b>90.000</b>	<b>90.000</b>	<b>90.000</b>
5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
229.330	226.703	208.907	219.141	240.987	264.840	300.299

## 10.2 Prognose Direct Rendement

Navolgend overzicht geeft de prognose voor de inkomsten, uitgaven en het rendement weer van het Object die, tezamen met de hypothecaire lening, wordt gefinancierd met de door de Participanten bijeen gebrachte gelden.

### Bruto-huurontvangsten

Het Object wordt naar verwachting per 1 juli 2019 gedurende een periode van 12 maanden gerealiseerd en daarna aan Riwis Zorg en Welzijn als huurder opgeleverd. Tot aan oplevering van de nieuwbouw is een regeling voor compensatie voor huurderiving overeengekomen ter hoogte van een vast bedrag van € 90.000,- (5,0% over het door de Participanten ingelegde kapitaal).

De Bruto-huurontvangsten na oplevering en ingebruikname volgen uit de huurovereenkomst met Riwis. De Bruto-huurontvangsten bedragen € 570,- per eenheid per maand ofwel op jaarbasis € 266.760,-. De huur wordt maandelijks voldaan.

### Inkomsten duurzaamheidspakket

Als gevolg van de getroffen duurzaamheidsmaatregelen wordt er energie opgewekt die wordt geleverd aan Riwis enerzijds, via de servicekosten op de woning, en het energienet anderzijds. Daarnaast worden er inkomsten gegenereerd per opgewekte kWh via de verkregen SDE+ subsidie. Deze inkomsten afgezet tegen de uitgaven, zoals vaste netbeheerderslasten, resulteren in additionele inkomsten welke zijn doorgerekend en begroot op € 5.000,- in het eerste jaar, jaarlijks te indexeren met CPI (aangenomen op 2,0%). De investering in de duurzaamheidsmaatregelen zijn opgenomen in de stichtingskosten en maken derhalve reeds onderdeel uit van de kapitaalbehoefte van het Fonds.

Dit positief exploitatiesaldo uit het duurzaamheidspakket kan lager uitvallen indien de kosten (o.a. onderhoud) hoger uitvallen of de opbrengsten lager uitvallen doordat a) het verbruik van het aantal kilowattuur in de algemene ruimtes, b) de ver-

goeding per terug geleverde kilowattuur of c) de subsidie op het duurzaamheidspakket lager uitvallen dan geprognosticeerd. Dit kan een negatief effect hebben op het rendement van de Participanten.

### Rentebaten liquiditeitsreserve

Bij de aanvang van de huurperiode wordt een liquiditeitsreserve gevormd doordat met de huurder is overeengekomen dat zij een jaar huur als waarborgsom betaalt. De Beheerder is gerechtigd deze waarborgsom 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 waarborgsom wordt verrekend bij verkoop indien en voor zover de verkoopopbrengst dit toelaat.

Over deze liquiditeitsreserve kan mogelijk jaarlijks een rentevergoeding worden genoten. Echter, voornog is deze vergoeding aangenomen op gemiddeld 0,0% per jaar over het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds.

### Rentekosten (hypothecaire lening)

Van de totale kapitaalbehoefte van het Fonds wordt circa 62,5% (€ 3.000.000,-) hypothecair gefinancierd. De Rentekosten op de hypothecaire lening zijn in het kasstromenoverzicht vastgesteld op gemiddeld 2,48% per jaar op basis van de verkregen groenverklaring op een bedrag van € 2,5 miljoen en een reguliere financiering voor een bedrag van € 0,5 miljoen. Het rentetarief is gebaseerd op een te verwachten IRS bij aangaan van het fonds van 0,95% vermeerderd met een vaste opslag van 1,95% en verminderd met een vaste afslag van 0,5% voor de verkregen groenverklaring voor € 2.535.000,- van de financiering (€ 465.000,- is daarmee niet groen en verkrijgt geen korting van 0,5%).



Eventuele kosten voor herfinanciering, zoals afsluitprovisie, kosten voor taxatie, notariskosten en kosten voor een eventuele renteswap om de rente vast te leggen, komen ten laste van het Exploitatieresultaat en daarmee ten laste van het Direct Rendement. Tenzij wordt besloten het Object te verkopen, is het uitgangspunt dat bij het eindigen van de looptijd van de hypothecaire lening voor de eerste acht jaar de hypothecaire lening bij dezelfde hypothecair financier wordt verlengd voor een nader te bepalen periode (in overleg met de vergadering van Participanten), waardoor naar verwachting geen afsluitprovisie, extra kosten voor taxatie of notariskosten verschuldigd zullen worden.

#### Exploitatie- en Fondskosten

De Exploitatiekosten van het Object omvatten onder andere het onderhoud en overige eigenaarslasten, zoals zakelijke lasten, belastingen, beheerkosten en opstalverzekering. De onderhoudskosten zijn variabel gedurende de looptijd aangezien de verschillende bouwdelen een eigen onderhoudstermijn hebben. In de huurovereenkomst is met Riwis overeengekomen dat een groot deel van het onderhoud voor rekening komt van de huurder. De onderhoudskosten voor de eerste 10 jaren zijn begroot en als kosten meegenomen in de meerjarenbegroting. Daarnaast wordt er jaarlijks een reservering gedaan voor het groter onderhoud dat in exploitatiejaar 10 is gepland (Fondsjaar 11). Gemiddeld over de looptijd van het Fonds bedragen de onderhoudskosten 9,0% van de Bruto-huurontvangsten. De totale post zakelijke lasten bedraagt gemiddeld 2,0% van de jaarlijkse Bruto-huurontvangsten. Het property- en assetmanagement wordt uitgevoerd voor een bedrag van 3,0% van de Bruto-huurontvangsten.

De Fondskosten omvatten onder meer een vergoeding voor de Beheerder voor het algemene beheer van het Fonds, ter dekking van de kosten in verband met het laten functioneren van het Fonds als zodanig, alsmede kosten die de Beheerder maakt voor het opstellen van de periodieke rapportages aan de Participanten, het organiseren van de jaarlijkse Algemene Vergadering van Participanten ten be-

hoeve van onder meer het vaststellen van de jaarrekening van het Fonds, de jaarlijkse kosten van de accountantscontrole 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. De totale jaarlijkse Fondskosten zijn geprognosticeerd op 6,3% van de jaarlijkse Bruto-huurontvangsten.

Bij de bepaling van de Exploitatiekosten en Fondskosten wordt, tenzij hierna anders is aangegeven, rekening gehouden met een jaarlijkse stijging van de kosten die gebaseerd is op het in de rendementspgnoze gehanteerde inflatiepercentage (2,0%).

Exploitatiekosten (als % van Bruto-huurontvangsten)	
Groot / casco onderhoud	9,0%
Zakelijke lasten (OZB) en opstalverzekering	2,0%
Property- en assetmanagement	3,0%
<b>Totaal</b>	<b>14,0%</b>

In onderstaande tabel is een specificatie van de Fondskosten opgenomen.

Specificatie Fondskosten (als % van Bruto-huurontvangsten)	
Accountant	€ 5.000,-
Verlaglegging en jaarvergadering	1,0%
Taxatiekosten	€ 1.000,-
Kosten Beheerder (fondsbeheer)	2,0%
Kosten Bewaarder	€ 3.000,-
<b>Totaal</b>	<b>6,3%</b>

#### Aflossing hypothecaire financiering

Uit het Exploitatieresultaat, als saldo van de hiervoor vermelde inkomsten en uitgaven, zal de overeengekomen aflossing op de hypothecaire lening voor het

Object worden voldaan. In de eerste twaalf maanden na de start van het Fonds (gedurende de bouwperiode) is geen aflossing verschuldigd. In de daarop volgende jaren, vanaf 1 oktober 2020, bedraagt de jaarlijkse aflossing 2,5% van de hoofdsom (lineaire aflossing).

#### 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, bedraagt gemiddeld 5,0% op jaarbasis. Uitkering daarvan geschiedt per half jaar, telkens binnen vier weken na afloop van elk kalenderhalfjaar. 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.

### 10.3 Prognose Indirect Rendement

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

Als uitgangspunt voor de rendementsprognose is verondersteld dat de verkoop van het Object 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 (-2,0 ten opzichte van neutraal) en een optimistisch scenario (+2,0 ten opzichte van neutraal). Deze scenario's verschillen van elkaar door de gehanteerde Kapitalisatiefactor van de Bruto-huurontvangsten inclusief inkomsten

uit het duurzaamheidspakket (zonnepanelen) na tien jaar. In het neutrale scenario is de verkoopprijs gebaseerd op een Kapitalisatiefactor (kosten koper) ter hoogte van 16,5, terwijl in het defensieve scenario een Kapitalisatiefactor van 14,5 wordt gehanteerd en in het optimistische scenario een Kapitalisatiefactor van 18,5. De Kapitalisatiefactor van 16,5 komt overeen met de Kapitalisatiefactor die ten grondslag ligt aan de huidige taxatiewaarde (circa 17,5), gecorrigeerd met een jaarlijkse verouderingsfactor van 0,10 ofwel 1,0 over de maximale looptijd van 10 jaar.

De verkoopopbrengst wordt gecorrigeerd voor de restant hoofdsom van de hypothecaire lening, de verkoopkosten (aangenomen op 1,5% van de verkoopopbrengst), verrekening van de actuele stand van de liquiditeitsreserve en terugbetaling van de (nog resterende) waarborgsom aan de huurder, eventueel resterende verplichtingen en de oorspronkelijke inleg van de Participanten. Het saldo betreft het Fondsvermogen na Verkoop welke, na aftrek van 30% 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 van 1,8% (defensief scenario), 4,2% (neutraal scenario) respectievelijk 6,7% (optimistisch scenario). De berekening van het geprognosticeerde gemiddelde jaarlijkse Indirect Rendement, alsmede het geprognosticeerde gemiddelde jaarlijkse Totaalrendement, is weergegeven als opgenomen de tabel op de volgende pagina.

Berekening Indirect Rendement uit verkoop (bedragen in €)	Defensief scenario	Neutraal scenario	Optimistisch scenario
Kapitalisatiefactor	14,5	16,5	18,5
Bruto-huurontvangsten einde Fonds	318.410	318.410	318.410
<b>Verkoopopbrengst</b>	<b>4.616.947</b>	<b>5.253.768</b>	<b>5.890.588</b>
Stand langlopende lening	-2.325.000	-2.325.000	-2.325.000
Verkoopkosten (1,5%)	-69.254	-78.807	-88.359
Terugbetaling oorspronkelijke storting liquiditeitsreserve	-266.760	-266.760	-266.760
Verrekening stand liquiditeiten	300.299	300.299	300.299
Terugbetaling inleg Participanten	-1.800.000	-1.800.000	-1.800.000
<b>Fondsvermogen na Verkoop</b>	<b>456.232</b>	<b>1.083.500</b>	<b>1.710.768</b>
Winstdeling Beheerder (30%)	136.870	325.050	513.230
<b>Voor uitkering beschikbaar</b>	<b>319.362</b>	<b>758.450</b>	<b>1.197.538</b>
<b>Indirect Rendement per jaar</b>	<b>1,8%</b>	<b>4,2%</b>	<b>6,7%</b>
Gemiddeld Direct Rendement	5,0%	5,0%	5,0%
Gemiddeld Indirect Rendement	1,8%	4,2%	6,7%
<b>Gemiddeld Totaalrendement per jaar (prognose)</b>	<b>6,8%</b>	<b>9,2%</b>	<b>11,7%</b>



# 11 FISCALE ASPECTEN

## 11.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat beperkte, algemene informatie over de uitwerking van Nederlandse belastingwetgeving op beleggingen in Zorgwoningfonds Hermelijn 15 (hierna "het Fonds") door in Nederland woonachtige natuurlijke personen en in Nederland gevestigde, aan de Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen rechtspersonen (hierna "Participanten").

Het Fonds is een contractuele regeling naar Nederlands recht tussen elke Participant afzonderlijk, Sonneborgh BV in haar hoedanigheid van beheerder van het vastgoed (hierna te noemen: Beheerder) en Stichting Zorgwoningfonds Hermelijn 15 in haar hoedanigheid als juridisch eigenaar en bewaarder van het vastgoed (hierna te noemen: Bewaarder). Het Fonds heeft ten doel het verkrijgen van voordelen voor de Participanten door het voor gemene rekening beleggen van gelden in het Wooncomplex Zonnehoeve (hierna: "het Object"). Het Fonds biedt beleggers de mogelijkheid om in ruil voor deelnemingsrechten in het Fonds ("Participaties") vermogen te beleggen in het Object en daarmee als Participant deel te nemen in het Fonds.

Dit hoofdstuk is opgesteld met inachtneming van de Nederlandse fiscale wetgeving, jurisprudentie en het uitvoeringsbeleid die op de datum van uitgifte van het investeringsmemorandum in Nederland van kracht zijn. In het algemeen geldt dat het belastingregime, al dan niet met terugwerkende kracht, kan wijzigen gedurende de looptijd van het Fonds. De fiscale informatie in dit hoofdstuk is van zeer algemene aard. Geïnteresseerden die willen participeren in het Fonds wordt geadviseerd te overleggen met een fiscaal adviseur over de fiscale consequenties van deelname in het Fonds. Jaarlijks ontvangen de Participanten een handleiding voor het invullen van de aangifte inkomstenbelasting of vennootschapsbelasting. Aan deze handleiding kunnen geen rechten worden ontleend.

Dit hoofdstuk is op verzoek van de Beheerder (Sonneborgh BV) opgesteld door BDO Accountants & Belastingadviseurs BV.

## 11.2 Fiscale aspecten van het Fonds

### Fiscale transparantie van het Fonds

Volgens de Fondsvoorwaarden kunnen Participaties uitsluitend worden vervreemd c.q. overgedragen aan het Fonds zelf. Op grond hiervan wordt het Fonds voor de Nederlandse belastingheffing aangemerkt als een transparant fonds voor gemene rekening. Dit betekent dat het Fonds niet zelfstandig belastingplichtig is voor de heffing van Nederlandse inkomstenbelasting, vennootschapsbelasting en dividendbelasting. Als gevolg daarvan worden de door het Fonds behaalde resultaten niet bij het Fonds zelf, maar rechtstreeks bij de Participanten in de heffing van inkomstenbelasting of vennootschapsbelasting betrokken.

Aan de fiscale transparantie kan afbreuk worden gedaan indien vervreemding van de Participaties, hoewel contractueel slechts mogelijk aan het Fonds zelf, toch geschiedt op een andere wijze dan zoals voorzien in de Fondsvoorwaarden. Aan de Belastingdienst is verzocht te bevestigen dat het Fonds voor de heffing van Nederlandse inkomstenbelasting, vennootschapsbelasting en dividendbelasting transparant is.

### Beleggingskarakter van de activiteiten van het Fonds

Het Fonds heeft ten doel het verkrijgen van voordelen voor de Participanten door middel van het voor gemene rekening beleggen van gelden in het Object. Aan de Belastingdienst is om zekerheid gevraagd dat de activiteiten van het Fonds als 'beleggen' worden aangemerkt.

## 11.3 Fiscale behandeling van de Participaties: natuurlijke personen

### Inkomen uit sparen en beleggen

Voor in Nederland woonachtige natuurlijke personen wordt inkomen uit "sparen en beleggen" belast in Box 3. In Box 3 wordt in plaats van het daadwerkelijke rendement een fictief rendement belast. Het belastbare inkomen in Box 3 wordt bepaald op basis van een fictief rendement van tussen de 1,94% en

5,6% van de waarde van het vermogen, de zogenoemde rendementsgrondslag. Hoe omvangrijker het vermogen, hoe hoger het fictief rendement dat geacht wordt te zijn behaald. Het fictieve rendement wordt vervolgens belast tegen een tarief van 30%. Effectief wordt over de rendementsgrondslag na aftrek van heffingsvrije vermogen tussen de 0,58% en 1,68% aan inkomstenbelasting geheven.

Bij het bepalen van de rendementsgrondslag worden bezittingen en schulden in aanmerking genomen tegen de waarde in het economische verkeer. Schulden komen slechts in mindering op de waarde van de bezittingen voor zover deze meer bedragen dan € 3.100,-. Bij fiscale partners geldt onder voorwaarden een gezamenlijke drempel van € 6.200,-. Van de aldus berekende rendementsgrondslag wordt € 30.360,- per belastingplichtige vrijgesteld. Partners kunnen de aldus berekende gezamenlijke rendementsgrondslag voor zover die meer bedraagt dan het gezamenlijke bedrag van het heffingsvrij vermogen in de aangifte vrijelijk aan elkaar toerekenen.

#### 11.4 Fiscale behandeling Participaties: rechtspersonen

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

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

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

Voor vennootschapsbelastingplichtige Participanten is rente op schulden aangegaan ter financiering van de aankoop van de Participaties in beginsel aftrekbaar.

Volgens de Fondsvoorwaarden kan de Participant niet gedwongen worden meer aan het vermogen van het Fonds bij te dragen dan de uitgifteprijs van zijn Participaties. Een eventueel verlies uit de Participaties is aftrekbaar tot ten hoogste het bedrag van het aandeel van de Participant in het vermogen van het Fonds. Fiscale jaarverliezen kunnen vooralsnog worden verrekend met de winsten over het boekjaar voorafgaande aan het verliesjaar en de winst van de zes boekjaren volgend op het verliesjaar. Onder bepaalde voorwaarden kan een reeds door de Participant gevormde herinvesteringsreserve worden afgeboekt op de aan de Participaties toerekenbare fiscale boekwaarde van het Object. Participanten wordt geadviseerd in voorkomende gevallen de eigen belastingadviseur te raadplegen.

## 12 RAPPORTAGE

### 12.1 Algemeen

Binnen vier weken na afloop van elk half jaar zal door de Beheerder een rapportage worden opgesteld van de ontvangsten en uitgaven betreffende het Fonds en het Object over de desbetreffende periode, die aan alle Participanten zal worden toegezonden. In de rapportages worden tevens het rendement en de uitkeringen over het desbetreffende half jaar toegelicht. De uitkeringen zullen zoveel mogelijk overeenkomstig de in het Investeringsmemorandum opgenomen prognoses verlopen. De uitkeringen worden in beginsel per half jaar aan de Participanten uitbetaald, telkens binnen vier weken na afloop van elk kalenderhalfjaar 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 2019. 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 3 jaar) van het Object 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 wordt op de website van de Beheerder geplaatst ([www.sonneborgh.nl](http://www.sonneborgh.nl)) en zijn voor de Participanten kosteloos bij de Beheerder verkrijgbaar.

Naast de financiële behandeling van het Object zal in de rapportage tevens aandacht worden besteed aan inhoudelijke zaken, waaronder ten minste de staat van onderhoud, status van de verhuur, gepleegd onderhoud.

### 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 jaarrekeningen 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 jaarrekeningen van het Fonds zullen worden gehanteerd.





## 13 BELANGRIJKE INFORMATIE

De Beheerder (Sonneborgh BV) is verantwoordelijk voor de in het Investeringsmemorandum verstrekte informatie. Daarnaast heeft BDO Accountants en Belastingadviseurs BV de inhoud en inkleding van hoofdstuk 11 (Fiscale aspecten) van het Investeringsmemorandum bepaald.

BDO Accountants en Belastingadviseurs BV 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 wij-zigen.

BDO Accountants en Belastingadviseurs BV 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 Investeringsmemorandum ontlenen. Analyses en berekeningen in het Investeringsmemorandum vormen geen garantie voor het door het Fonds te behalen rendement. Potentiële investeerders 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 Hermelijn 15, 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, Januari 2019, Sonneborgh BV



# BIJLAGE I – FONDSVOORWAARDEN ZORGWONING-FONDS HERMELIJN 15

## 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 opge maakte jaarrekening van het Fonds te onderzoeken;
  - "Beheerder": Sonneborgh 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 Stichting Zorgwoningfonds Hermelijn 15, statutair gevestigd te Eindhoven en kantoorhoudende te (5611 ZX) Eindhoven, Schimmelt 30, kvk nummer 70282250;
  - "Bruto-huurontvangsten": alle gefactureerde ontvangsten voor het gebruik van het Object, exclusief aan de huurder doorbelaste servicekosten, omzetbelasting, ontvangen bedragen voor afkoop van huurcontracten en huurgaranties;
  - "Emissiekosten": een percentage van de Uitgifteprijs, vermenigvuldigd met het aantal toegekende en uit te geven Participaties. Per Participant bedraagt het toepasselijke percentage als bedoeld in de voorgaande volzin 3% (drie procent) bij de emissie van Participaties;
  - "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": het "Fondsvermogen na Verkoop" zoals gedefinieerd in hoofdstuk 4 van het Investeringsmemorandum. Voor de toepassing van de vergoeding aan Beheerder conform de Fondsvoorwaarden wordt het Fondsvermogen na Verkoop geacht nooit minder te bedragen dan EUR 0,00 (nul euro);
  - "Fondsvoorwaarden": deze fondsvoorwaarden van Zorgwoningfonds Hermelijn 15;
  - "Hypothecaire Lening": de hypothecaire lening waarmee het Object (voor een deel) wordt gefinancierd, zoals beschreven in hoofdstuk 7 van het Investeringsmemorandum;
  - "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;
  - "Object": (de rechten op) het vastgoed 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;
  - "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 12 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 ver-

bonden. 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;
  - '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': de waarborgsom die de huurder van het Object aan het Fonds heeft voldaan en die bij het eindigen van het Fonds of onder de voorwaarden van de huurovereenkomst moet worden terugbetaald. Bij de aanvang van de huurperiode bedraagt deze waarborgsom € 266.760,-;
  - '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 omtrent (besluitvorming in) de Vergadering, scheppen de Fondsvoorwaarden geen verbintenissen tussen de Participanten onderling, en de Participanten beogen nadrukkelijk geen onderlinge samenwerking of een gemeenschap als bedoeld in titel 7 Boek 3 Burgerlijk Wetboek aan te gaan. Het Fonds is geen personenvennootschap en evenmin een rechtspersoon.
3. Het Fonds draagt de naam 'Zorgwoningfonds Hermelijn 15'.
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 gemene rekening beleggen van gelden in het Object, 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, het Object, huuropbrengsten en andere inkomsten uit het Object en liquiditeiten, (overige) gelden en rechten, alsmede verplichtingen - inclusief verplichtingen uit hoofde van de Hypothecaire Lening - die voortvloeien uit (het beleggen in en exploiteren van) het Object.
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 36 (zesendertig) Participaties uitgegeven tegen een Uitgifteprijs van EUR 50.000 (vijftigduizend euro) per Participatie (exclusief Emissiekosten), met een minimale afname van twee (2) Participaties per Participant. In totaal wordt derhalve voor EUR 1.800.000 (één miljoen achthonderdduizend 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 36 (zesendertig) 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 en vermeerderd met de Emissiekosten, 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 omtrent 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 omtrent 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 omtrent zijn identificatie en betaling van de Uitgifteprijs voor de in dit lid bedoelde Participaties; het desbetreffende bedrag (Uitgifteprijs vermenigvuldigd met het aantal uit te geven Participaties) dient ten minste 2 (twee) werkdagen voorafgaand 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 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 of de Bewaarder geen partij is bij die akte dient mededeling van de levering plaats te vinden aan de Beheerder respectievelijk de Bewaarder.
2. Behoudens in het geval dat de Beheerder en de Bewaarder zelf bij bedoelde akte partij zijn, kunnen de aan de Participaties verbonden rechten eerst jegens de Beheerder respectievelijk de Bewaarder worden uitgeoefend nadat de akte aan de Bewaarder respectievelijk 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 en De Nederlandsche Bank NV, indien dat bij of krachtens de Fondsvoorwaarden, de wet of krachtens rechterlijke uitspraak is geboden.
5. Iedere Participant is verplicht aan de 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

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.

### Artikel 10: Oproepingen en mededelingen

1. Oproepingen en mededelingen geschieden per elektronische post of bij (al dan niet aangetekende) brief of deurwaardersexploot. Indien het betreft oproepingen en mededelingen aan Participanten, geschieden deze aan de in het Register opgenomen adressen. Betreft het mededelingen door Participanten aan de Beheerder of Bewaarder dan geschieden deze aan hun kantooradres.
2. Als datum van een oproeping of mededeling geldt de datum als vermeld op de ontvangstbevestiging van de e-mail, de datum van het stempel van het bewijs van terpostbezorging van de aangetekende brief respectievelijk van verzending daarvan respectievelijk van de dag van betekening van het deurwaardersexploot.
3. 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 rechthebbende tot de vermogensrechten die tot de Fondsactiva 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 in de zin van artikel 4:37j lid 1 Wet op het financieel toezicht. Het is de Bewaarder toegestaan, met inachtneming van 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 gebrekkige 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 EUR 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 het Object;
  - b. het bezwaren van goederen behorend tot het Fondsvermogen, tenzij het betreft het vestigen van een recht van hypotheek op het Object in verband met de Hypothecaire Lening of het oversluiten van de Hypothecaire Lening 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 EUR 25.000 (vijfentwintigduizend) te boven gaan, tenzij het betreft de Hypothecaire Lening of het oversluiten van de Hypothecaire Lening als bedoeld in lid 3 onder a. 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 EUR 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 Fondsvermogen terwijl een potentieel belangenconflict als bedoeld in hoofdstuk 6 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 Lening alsmede (het voorbereiden van) het wijzigen en/of het oversluiten van de Hypothecaire Lening, waaronder mede begrepen - met inachtneming van lid 1 - het vestigen van het recht van hypotheek op het Object in



- verband met (het wijzigen en/of oversluiten van) de Hypothecaire Lening;
- b. het voorbereiden van overeenkomsten ter zake de beschikking over het Object (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 (vorbereiden en) sluiten van huurovereenkomsten of andere overeenkomsten met betrekking tot de exploitatie van het Object;
  - e. het administreren en invorderen van huuropbrengsten of andere inkomsten uit de exploitatie van het Object, 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 omtrent 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.
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 het Object en, onder de voorwaarden als bepaald in de Fondsvoorwaarden, het Object 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 finan-

cieel 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 omtrent de zaken van het Fonds en het gevoerde beheer;
  - b. de vaststelling van de jaarrekening van het Fonds; en
  - c. verlening van decharge aan de Beheerder voor het beheer over het afgelopen boekjaar.In de jaarlijkse Vergadering wordt voorts behandeld hetgeen met inachtneming van artikel 15 leden 2 en 3 verder op de agenda is geplaatst.
3. Een Vergadering wordt bijeengeroepen zo dikwijls de Beheerder het wenselijk acht. Bovendien zal een Vergadering worden bijeengeroepen zodra (a) één of meer Participanten die, al dan niet gezamenlijk, ten minste vijftienvijftig 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 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 daaromtrent 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 procesverbaal 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 procesverbaal 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 volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen, tenzij uitdrukkelijk een grotere meerderheid wordt voorgeschreven. Besluiten van de Vergadering zijn bindend voor alle Participanten, de Beheerder en de 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 telecommunicatiemiddel 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 omtrent 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 omtrent 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 bijeen geroepen die binnen een termijn van vier (4) weken wordt gehouden, in welke Vergadering wordt besloten omtrent een vervanger.
8. In geval van:
  - a. ontbinding van de Beheerder respectievelijk de 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 omtrent 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 30% 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 omtrent 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 omtrent de gang van zaken bij het Fonds op en zendt deze ter kennisname aan de Participanten.

## Artikel 21: Accountant

1. 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 omtrent zijn onderzoek verslag uit aan de Beheerder en geeft de uitslag van zijn onderzoek in een verklaring weer.
2. De Beheerder kan aan de Accountant of aan een andere accountant op kosten van het Fonds opdrachten verstrekken.

## 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 (Fonds- en assetmanagement) twee procent (2%) van de Bruto-huurontvangsten;
    - (ii) Voor verslaglegging en jaarvergadering één procent (1%) van de Bruto-huurontvangsten en
  - b. dertig procent (30%) 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 het Object is 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 € 3.000,- (drieduizend euro) per 12 (twaalf) maanden. De vergoedingen worden 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 omtrent de kosten van uitbesteding door de Beheerder, komen alle overige kosten verband houdende met het beheer en de bewaring van het Fondsvermogen (waaronder kosten van de Accountant of andere accountants, adviseurs, advocaten, banken, dienstverleners in het kader van de exploitatie (Exploitatiekosten) en de vervreemding van het Object 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 worden vermeerderd met, indien van toepassing, 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 kalenderhalfjaar tot uitkering van de (voorlopige) winst over te gaan, telkens bin-

nen vier weken na afloop van het betreffende kalenderhalfjaar.

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 BV (de Beheerder van het Fonds) tot de (overige) vergoedingen die zijn vermeld in het Informatiememorandum.

### **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 meegestuurd 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 het Object niet langer onderdeel vormt van het Fondsvermogen heeft, zodra dat gevolg is ingetreden, de beëindiging van het Fonds tot gevolg.
2. Indien het Fonds wordt beëindigd ingevolge lid 1 zal de Beheerder optreden als vereffenaar van het Fondsvermogen, tenzij de Vergadering 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 - waaronder de Waarborgsom - 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 2019.
2. Dit artikel vervalt onmiddellijk na verloop van het eerste boekjaar.



# BIJLAGE II – STATUTEN STICHTING ZORGWONINGFONDS HERMELIJN 15

MZ/GL/1018640

Doorlopende tekst van de statuten van Stichting Zorgwoningfonds Hermelijn 15, zoals deze luidt na de akte van de statutenwijziging, welke is verleden voor mr. M.W. van der Zanden, notaris te Amsterdam, op 25 januari 2019.

## Statuten

### Artikel 1: Naam en zetel

1. De Stichting draagt de naam: **Stichting Zorgwoningfonds Hermelijn 15**.
2. Zij is gevestigd te Eindhoven.

### Artikel 2: Doel

De Stichting heeft ten doel: het houden van de volledige (economische en juridische) eigendom van de activa van het **Zorgwoningfonds Hermelijn 15**, (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 B.V.**, statutair gevestigd te Eindhoven, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 62202243. 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.
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 B.V.** voornoemd.
7. De besluiten van Sonneborgh 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. 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 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.

#### 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 een tegenstrijdig belang heeft met de Stichting kan hij niettemin de Stichting vertegenwoordigen.

#### 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 verga-

dering. 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 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 – MEERJARENKASSTROMENOVERZICHT

Rendementsprognose Zorgwoningfonds Hermelijn 15 (bedragen in €)	Jaar 1 2019 / 2020 (bouwperiode)	Jaar 2 2020 / 2021	Jaar 3 2021 / 2022
<b>Inkomsten</b>			
Bruto-huurlontvangsten	135.000	266.760	272.095
Inkomsten duurzaamheidspakket	0	5.000	5.100
Rentevergoeding liquiditeitsreserve	0	0	0
<b>Subtotaal</b>	<b>135.000</b>	<b>271.760</b>	<b>277.195</b>
<b>Uitgaven (1)</b>			
Exploitatiekosten (o.b.v. onderhoudsbegroting)		32.741	37.020
Fondskosten	5.000	17.003	17.343
Rentekosten hypothecaire lening	40.000	74.325	72.467
<b>Subtotaal</b>	<b>45.000</b>	<b>124.069</b>	<b>127.512</b>
<b>Exploitatieresultaat</b>	<b>90.000</b>	<b>147.691</b>	<b>149.683</b>
<b>Uitgaven (2)</b>			
Aflossing hypothecaire lening	-	75.000	75.000
Reservering groot onderhoud (jaar 10)	-	1.952	460
Toevoeging/onttrekking liquiditeitsreserve	-	-19.261	-15.777
<b>Voor uitkering beschikbaar</b>	<b>90.000</b>	<b>90.000</b>	<b>90.000</b>
Direct Rendement Participanten (%)	5,0%	5,0%	5,0%
Stand liquide middelen Stichting Zorgwoningfonds Hermelijn 15		249.451	234.134
<b>Kengetallen t.b.v. rendementsprognose</b>			
Totale kapitaalbehoefte Fonds	4.800.000		
Hypothecaire lening	3.000.000		
Kapitaalinleg Participanten	1.800.000		
Huurindexering	2,0%		
Inflatie	2,0%		
Rente op liquiditeitsreserve	0,0%		
Rente hypothecaire lening	2,48%		
Aflossing hypothecaire lening	2,50%		

Jaar 4 2022 / 2023	Jaar 5 2023 / 2024	Jaar 6 2024 / 2025	Jaar 7 2025 / 2026	Jaar 8 2026 / 2027	Jaar 9 2027 / 2028	Jaar 10 2028 / 2029
277.537	283.088	288.750	294.525	300.415	306.423	312.552
5.202	5.306	5.412	5.520	5.631	5.743	5.858
0	0	0	0	0	0	0
<b>282.739</b>	<b>288.394</b>	<b>294.162</b>	<b>300.045</b>	<b>306.046</b>	<b>312.166</b>	<b>318.410</b>
34.245	39.227	61.660	41.004	36.876	42.464	38.570
17.690	18.044	18.404	18.772	19.148	19.531	19.921
70.609	68.751	66.893	65.034	63.176	61.318	59.460
<b>122.543</b>	<b>126.021</b>	<b>146.957</b>	<b>124.811</b>	<b>119.201</b>	<b>123.313</b>	<b>117.952</b>
<b>160.196</b>	<b>162.373</b>	<b>147.204</b>	<b>175.234</b>	<b>186.845</b>	<b>188.854</b>	<b>200.458</b>
75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000
7.512	6.252	9.381-	12.321	17.515	9.890	14.831
-12.316	-8.880	- 8.415	-2.087	4.330	13.964	20.628
<b>90.000</b>	<b>90.000</b>	<b>90.000</b>	<b>90.000</b>	<b>90.000</b>	<b>90.000</b>	<b>90.000</b>
5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
229.330	226.703	208.907	219.141	240.987	264.840	300.299

Een initiatief van:



**sonneborgh**  
BELEGGERS MAATSCHAPPELIJK VASTGOED

Sonneborgh B.V.

Schimmelt 30, 5611 ZX Eindhoven  
Postbus 1787, 5602 BT Eindhoven

**T** 040 303 21 23  
**E** [contact@sonneborgh.nl](mailto:contact@sonneborgh.nl)  
**W** [www.sonneborgh.nl](http://www.sonneborgh.nl)