

**BELEG NU IN
ZORGVASTGOED**
met een eerlijk rendement

Apeldoorn




sonneborgh
BELEGGER MAATSCHAPPELIJK VASTGOED

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





Zorgwoningfonds Hermelijn 15

Met dit Fonds biedt Sonneborgh maatschappelijk betrokken beleggers de mogelijkheid te beleggen 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.



Kenmerken van het Fonds

● Het Fonds belegt in het nieuw te realiseren wooncomplex Zonnehoeve te Apeldoorn	
● Het betreft een Object met 39 zelfstandige woonzorgappartementen	
● Er is een langjarig huurcontract met huurder Rivis Zorg en Welzijn:	10 + 5 jaar
● Dagelijks onderhoud is voor rekening van de Huurder	
● Totale Fondsinvestering:	€ 4.800.000
● Hypothecaire financiering:	€ 3.000.000
● Inbreng Eigen Vermogen middels Participaties:	€ 1.800.000
● Participaties:	36 Participaties van € 50.000
● Deelname vanaf:	€ 100.000 per belegger (exclusief emissiekosten ¹)
● Verwachte looptijd van het fonds:	7 jaar (met een maximum van 10 jaar)
● Verwacht gemiddeld direct rendement:	5,0% per jaar (uitkering per half jaar)
● Verwacht gemiddeld indirect rendement (bij verkoop):	3,2% per jaar (4,2% bij 10 jaar)
● Verwacht gemiddeld totaalrendement:	8,2% per jaar (9,2% bij 10 jaar)



Het Object

Het Fonds belegt in wooncomplex Zonnehoeve (het Object). Zonnehoeve is een nieuw te realiseren woongebouw van drie bouwlagen met 39 zelfstandige en betaalbare kleine woningen te Apeldoorn. Alle wooneenheden zijn voorzien van eigen sanitair, keuken, woonkamer en slaapkamer.

Zonnehoeve wordt gerealiseerd aan Hermelijn 15, centraal in de nieuwbouwwijk Groot Zonnehoeve. Het Object is gunstig gelegen ten opzichte van voorzieningen, het treinstation, uitvalswegen en de snelweg A50. Groot Zonnehoeve is sociaaleconomisch een sterke wijk.

Zorgexploitant Rivis Zorg en Welzijn huurt het volledige complex ten behoeve van haar cliënten voor een periode van 10 jaar, behoudens opzegging daarna te verlengen met vijf jaar. Bij beëindiging van de huurovereenkomst zijn de woningen als zelfstandige woning verhuurbaar op de reguliere woningmarkt

Huurder

Rivis Zorg en Welzijn 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. Rivis Zorg en Welzijn is een financieel gezonde organisatie en een solide huurder.

De toekomstige bewoners zijn (jong)volwassen cliënten van Rivis Zorg en Welzijn met een zorg- en ondersteuningsvraag die gebruik maken van de gespecialiseerde ggz in de vorm van begeleid wonen. Veel van deze cliënten wonen al een aantal jaren bij Rivis of zijn kortgeleden ingestroomd en hebben twee tot drie jaar ondersteuning nodig. Zonnehoeve vormt voor hen de overgang waarin zij (opnieuw) leren een zelfstandig bestaan op te bouwen.

Duurzaamheid

Zonnehoeve kent een bijzonder hoog duurzaamheidsniveau waarbij de woningen van warmte worden voorzien door infraroodpanelen (all-electric) met een laag vermogen en dus niet op het gas worden aangesloten. Er is sprake van een volledig gebalanceerde ventilatie en warmte-terugwinning en het dakoppervlak is volledig voorzien van zonnepanelen. Daarnaast is er uiteraard sprake van eengoed geïsoleerde gevel, vloer en dak. Het project heeft hierdoor een groenverklaring verkregen en bijbehorende groenfinanciering bij de hypotheccair financier.



Rendement

De totale fondsinvestering bedraagt € 4.800.000. De hypothecaire financiering bedraagt € 3.000.000. Het door de Participanten in te brengen vermogen bedraagt € 1.800.000. Er worden 36 participaties van € 50.000 uitgegeven. Deelnemen kan vanaf € 100.000 per belegger (afname minimaal 2 participaties). U betaalt over uw deelname 3% emissiekosten.

De beoogde looptijd van het fonds bedraagt 7 jaar, met een maximum van 10 jaar. Het gemiddelde direct uitkeerbare rendement bedraagt naar verwachting 5,0% op jaarbasis. Uitkering hiervan geschiedt per half jaar. Het indirecte rendement uit verkoop is geprognosticeerd op 3,2% per jaar bij de beoogde looptijd en 4,2% per jaar bij de maximale looptijd van het Fonds. Het totaalrendement bedraagt hierdoor op jaarbasis naar verwachting 8,2% bij de beoogde looptijd en 9,2% bij de maximale looptijd.

Sonneborgh

Zorgwoningfonds Hermelijn 15 is een initiatief van Sonneborgh. Sonneborgh stelt zich ten doel het initiëren en beheren van vastgoedbeleggingen en biedt maatschappelijk betrokken particuliere en institutionele beleggers de mogelijkheid te participeren in deze beleggingen. Dit tegen een eerlijk rendement en met zekerheden van een solide huurder.

AFM

Het Fonds is een beleggingsfonds in de zin van de Wft. Vanwege het feit dat de Beheerder (Sonneborgh BV) minder dan € 100 miljoen aan activa middels een fonds in beheer heeft en 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 voor een door de AFM goedgekeurde algemeen verkrijgbaar gestelde prospectus. Zowel het Fonds als de Beheerder zijn geregistreerd bij de AFM (in het deel geregistreerde AIFMs).

Risico's

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



Referenties

Sonneborgh is naast initiatiefnemer en beheerder van dit Fonds verantwoordelijk voor het beheer en management van haar eigen vastgoedportefeuille, welke onder meer bestaat uit de wooncomplexen De Douanier en De Lely.

De Douanier

De Douanier betreft een wooncomplex met betaalbare huurwoningen in Roosendaal. Dit voormalige douanekantoor is door Sonneborgh aangekocht van de gemeente Roosendaal en is getransformeerd naar een modern wooncomplex. De Douanier biedt plaats aan 53 moderne, betaalbare huurwoningen. Daarnaast zijn er op de begane grond ruimten gecreëerd voor SDW, een organisatie die mensen met een verstandelijke beperking of ontwikkelingsachterstand ondersteunt. De Douanier vormt de verbinding tussen het stadscentrum van Roosendaal en de nieuwe wijk Stadsoevers. Niet alleen is er met de herontwikkeling van dit pand voorzien in het tekort aan betaalbare huurwoningen, het draagt tevens bij aan het upgraden van deze wijk en geeft invulling aan de duurzaamheidsambities.



De Lely

In Lelystad heeft Sonneborgh het leegstaande kantoorpand naast verpleeghuis De Uiterdonk aangekocht. Dit pand wordt getransformeerd naar wooncomplex De Lely en gaat plaats bieden aan 38 betaalbare, beschutte zorgwoningen voor zelfstandig wonende ouderen uit Lelystad. De Lely wordt in het vierde kwartaal 2019 in exploitatie genomen. In samenwerking met Woonzorg Flevoland worden aan de bewoners met een zorgvraag zorg- of ondersteuningsdiensten geleverd. De Lely geeft een impuls aan de hele wijk. Het vormt de verbinding tussen verpleeghuis De Uiterdonk en het Lelycentre. Ook wordt een lang leegstaand kantoorgebouw van de markt gehaald om invulling te geven aan een groeiende behoefte onder ouderen: betaalbare woningen waar ouderen samen veilig en zelfstandig kunnen wonen. Bovendien wordt met de transformatie een bijdrage geleverd aan het verduurzamen van de wijk.



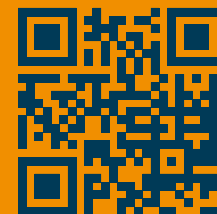
Beleggen in het fonds brengt risico's met zich mee zoals vermeld in het investeringsmemorandum, waaronder het risico van marktwaaardedaling, leegstand, rentefluctuaties en (her)financiering. De waarde van de belegging kan daardoor dalen en beleggers dienen zich te realiseren dat zij mogelijk minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd.

¹De emissiekosten bedragen 3% en zijn een vergoeding voor het bijeenbrengen van het kapitaal en worden niet meegenomen in de berekening van het rendement.

De in deze brochure vermelde informatie is van algemene aard, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Bedoelde informatie omvat geen aanbod tot het nemen van deelnemingsrechten in het hier bedoelde beleggingsfonds noch een uitnodiging tot het doen van een dergelijk aanbod.

Het investeringsmemorandum en het essentiële-informatie-document zijn verkrijgbaar via

WWW.ZORGWONINGFONDS.NL



Een initiatief van:



In samenwerking met:



Sonneborgh B.V.

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

T 040 303 21 23
E contact@sonneborgh.nl
W www.sonneborgh.nl