

# Essentiële-informatiedocument

## Doel

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

## Product

Het beleggingsfonds **Zorgwoningfonds Hermelijn 15** wordt beheerd door Sonneborgh BV. Nadere informatie over Zorgwoningfonds 15 Hermelijn is beschikbaar op [www.zorgwoningfonds.nl](http://www.zorgwoningfonds.nl). Bel +31 (0)40 303 21 23 voor meer informatie. De bevoegde toezichthouder met betrekking tot dit essentiële-informatiedocument is de Autoriteit Financiële Markten. Dit essentiële-informatiedocument is opgesteld op 30 januari 2019.

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

## Wat is dit voor een product?

**Soort:** Zorgwoningfonds 15 is een beleggingsfonds, een transparant fonds voor gemene rekening, dat zich richt op beleggingen in woningen voor mensen met psychische, sociale of lichamelijke beperkingen die worden ondersteund bij een zo zelfstandig en onafhankelijk mogelijk leven. Het Fonds zal beleggen in Wooncomplex Zonnehoeve, een nieuw te realiseren woongebouw van drie bouwlagen met 39 zelfstandige, kleine wooneenheden (appartementen) in Apeldoorn. Wooncomplex Zonnehoeve wordt naar verwachting per 1 juli 2019 gedurende een periode van 12 maanden ontwikkeld en gerealiseerd, en daarna aan Riwis Zorg en Welzijn als huurder opgeleverd. Riwis Zorg en Welzijn exploiteert Wooncomplex Zonnehoeve door de wooneenheden te verhuren aan jongvolwassenen met een zorg- en ondersteuningsvraag die onder begeleiding leren (opnieuw) zelfstandig onderdeel te worden van onze samenleving.

**Doelstellingen:** Het doel van Zorgwoningfonds 15 Hermelijn is voor rekening en risico van de beleggers Wooncomplex Zonnehoeve te Apeldoorn te verwerven en te bouwen, te verhuren en naar verwachting na 7 tot 10 jaar te verkopen, om daarmee rendement voor de beleggers te behalen. Het rendement is afhankelijk van de huurinkomsten uit Wooncomplex Zonnehoeve, de winst die bij verkoop daarvan wordt behaald en de kosten die voor rekening van het fonds komen. De kosten bestaan onder meer uit kosten voor de opzet en beheer van het fonds, de kosten voor financiering en aan- en verkoop van Wooncomplex Zonnehoeve. In de kosten zijn vergoedingen voor Sonneborgh BV begrepen. Omdat de huurovereenkomst met huurder Riwis Zorg en Welzijn een langere looptijd kent dan de beoogde looptijd van het fonds van 7 tot 10 jaar, zijn de huurinkomsten relatief voorspelbaar en naar verwachting stabiel. Omdat de waardeontwikkeling van Wooncomplex Zonnehoeve minder goed voorspelbaar is, is het voor het te behalen van het rendement van belang dat het fonds het vastgoed op een gunstig moment kan verkopen. De kans dat zo'n gunstig moment zich voordoet is op een lange termijn groter dan op een korte termijn. De aanbevolen periode van bezit van een belegging in Zorgwoningfonds Hermelijn 15 is de gehele looptijd van het fonds die eindigt bij de verkoop van Wooncomplex Zonnehoeve. De looptijd is naar verwachting 7 tot 10 jaar maar kan korter of langer zijn.

**Belegger op wie de belegging in Zorgwoningfonds Hermelijn 15 wordt gericht:** het fonds richt zich op natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparante fondsen voor gemene rekening die wensen te beleggen in zorgwoningen. De looptijd van het fonds is naar verwachting 7 tot 10 jaar maar kan korter of langer zijn. Beleggers dienen een langjarige beleggingshorizon voor ogen te hebben en voldoende financiële reserves om tegenvallende rendementen of zelfs verliezen - tot maximaal het belegde bedrag inclusief emissiekosten - te kunnen dragen.

**Beëindiging van de belegging in Zorgwoningfonds Hermelijn 15:** er is geen vaste einddatum voor de belegging in het fonds. Het fonds eindigt niet eerder dan nadat Wooncomplex Zonnehoeve is verkocht. Er is dan ook een risico dat de belegger langer aan zijn belegging is gebonden dan wordt verwacht of is gewenst. Het fonds of Sonneborgh BV kan de belegging door een belegger in het fonds niet eenzijdig beëindigen.

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

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



We hebben dit product ingedeeld in klasse 6 uit 7; dat is de op één na hoogste risicoklasse. Dat betekent dat de potentiële verliezen op toekomstige prestaties worden geschat als hoog, en dat de kans dat het fonds u geen of lagere uitkeringen kan doen wegens een slechte markt heel groot is. Dit kan worden veroorzaakt door risico's zoals risico's tijdens de bouw van Wooncomplex Zonnehoeve, leegstand, rente- en financieringsrisico, marktwaarde- en verkooprisico of (andere) tegenvallers in de exploitatie van de zorgwoningen. Kijk in het investeringsmemorandum voor de materiële risico's. Omdat dit product niet is beschermd tegen toekomstige marktprestaties, kunt u uw belegging geheel of gedeeltelijk verliezen.

Beleggingsscenario's	Bij een inleg van € 10.000	Einde looptijd fonds (verondersteld na 10 jaar)
<b>Ongunstig scenario</b>	Wat u kunt terugkrijgen na kosten Gemiddeld rendement per jaar	€ 16.577 6,58%
<b>Gematigd scenario</b>	Wat u kunt terugkrijgen na kosten Gemiddeld rendement per jaar	€ 18.945 8,95%
<b>Gunstig scenario</b>	Wat u kunt terugkrijgen na kosten Gemiddeld rendement per jaar	€ 21.314 11,31%

Deze tabel laat zien hoeveel geld u zou kunnen terugkrijgen tot het einde van de looptijd van het fonds als de looptijd 10 jaar is, in verschillende scenario's, als u € 10.000 inlegt (LET OP: de minimale deelname bedraagt € 100.000 per belegger). De weergegeven scenario's illustreren het mogelijke rendement op uw belegging. U kunt ze vergelijken met de scenario's van andere producten. De weergegeven scenario's zijn een schatting van de toekomstige prestatie op basis van gegevens uit het verleden over hoe de waarde van deze belegging varieert, en geven geen exacte indicatie. Wat u ontvangt, hangt af van hoe de markt presteert en hoe lang u de belegging aanhoudt. Dit product kan niet eenvoudig worden verkocht. Dat betekent dat het lastig is in te schatten hoeveel u zou terugkrijgen als u besluit tot verkoop vóór het einde van de aanbevolen periode van bezit, oftewel vóór het eindigen van de looptijd van het fonds. Eerder verkopen is mogelijk niet of alleen met een groot verlies mogelijk. De weergegeven bedragen zijn inclusief alle kosten van het product zelf en inclusief de kosten van uw distributeur, maar mogelijk niet inclusief alle kosten die u betaalt aan uw adviseur. In de bedragen is geen rekening gehouden met uw persoonlijke fiscale situatie, die eveneens van invloed kan zijn op hoeveel u terugkrijgt.

## Wat gebeurt er als Sonneborgh BV niet kan uitbetalen?

De belegger lijdt geen financiële schade als Sonneborgh BV niet zou kunnen uitbetalen. Alle bezittingen van Zorgwoningfonds Hermelijn 15 zijn afgescheiden van het vermogen van Sonneborgh BV zodat haar betalingsonmacht geen directe impact op de belegger heeft. Als de huurder van Wooncomplex Zonnehoeve de huur niet aan het fonds betaalt, kan het fonds minder aan de beleggers uitbetalen.

## Wat zijn de kosten?

De verlaging van de opbrengst laat zien welk effect de totale door u te betalen kosten hebben op uw mogelijke beleggingsrendement. De totale kosten omvatten eenmalige, vaste en incidentele kosten. De bedragen

die hier zijn weergegeven, zijn de cumulatieve kosten van het product zelf voor de aanbevolen periode van bezit. Potentiële sancties wegens vroegtijdige uitstap zijn inbegrepen. De bedragen zijn gebaseerd op de veronderstelling dat u € 10.000 inlegt (LET OP: de minimale deelname bedraagt € 100.000 per belegger) en dat de looptijd van het fonds 10 jaar is. De getallen zijn schattingen en kunnen in de toekomst veranderen.

### Bij een inleg van € 10.000

<b>Totale kosten</b>	€ 10.979
<b>Effect op rendement (RIY) per jaar</b>	10,66%

Onderstaande tabel geeft het volgende weer:

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

### Deze tabel toont het effect op het rendement per jaar

<b>Eenmalige kosten</b>	<b>Instapkosten</b>	0,29%	Het effect op de kosten wanneer u uw inleg doet. Dit omvat de kosten van distributie van uw product
	<b>Uitstapkosten</b>	n.v.t.	Het effect van de uitstapkosten wanneer uw belegging vervalt.
<b>Lopende kosten</b>	<b>Aankoopkosten</b>	0,00%	Het effect van de kosten van aankoop van Wooncomplex Zonnehoeve bij de aanvang van het fonds.
	<b>Bijkomende kosten</b>	1,45%	Het effect van de kosten van de opzet en marketing van het fonds bij de aanvang van het fonds.
	<b>Kosten hypothecaire financiering</b>	3,85%	Het effect van de afsluitprovisie en de jaarlijkse rente die het fonds betaalt voor de hypothecaire financiering.
	<b>Exploitatiekosten</b>	2,89%	Het effect van de exploitatiekosten die jaarlijks ten laste van het fonds komen.
<b>Incidentele kosten</b>	<b>Verkoopkosten</b>	0,43%	Het effect van de kosten van verkoop van Wooncomplex Zonnehoeve.
	<b>Prestatievergoeding beheerder</b>	1,75%	Het effect van de prestatievergoeding voor Sonneborgh BV. Sonneborgh BV ontvangt een prestatievergoeding van 30% van het vermogen van het fonds na verkoop van Wooncomplex Zonnehoeve. Zie het investeringsmemorandum voor deze prestatievergoeding (hoofdstuk 10.3).

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

Vanwege het karakter van de beleggingen en de beleggingsdoelstelling van het fonds is het aanbevolen de belegging gedurende de gehele looptijd van het fonds aan te houden. De looptijd van het fonds is naar verwachting 7 tot 10 jaar maar kan korter of langer zijn. Eerder uitstappen kan een aanzienlijk lager rendement tot gevolg hebben. Het is onzeker of u uw geld eerder uit het fonds kan halen. Dat kan alleen als er een andere belegger is die uw belegging in het fonds wil overnemen. Het fonds koopt uw belegging niet in. Er zijn geen sancties of vergoedingen van toepassing als u eerder uitstapt.

### Hoe kan ik een klacht indienen?

Voor klachten kunt u contact opnemen met Sonneborgh BV (Schimmelt 30, Postbus 1787, 5602 BT Eindhoven, telefoon: +31 (0)40 303 21 23, e-mail: [contact@sonneborgh.nl](mailto:contact@sonneborgh.nl)).

### Andere nuttige informatie

Voor andere nuttige informatie over Woonzorgfonds Hermelijn 15 en Sonneborgh BV kijkt u op onze website [www.sonneborgh.nl](http://www.sonneborgh.nl).