

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 Marnix Staete wordt beheerd door Sonneborgh Beheer BV. Nadere informatie over Zorgwoningfonds Marnix Staete is beschikbaar op www.sonneborgh.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 12 mei 2022. 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 Marnix Staete is een beleggingsfonds, een transparant fonds voor gemene rekening, dat zich richt op de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van het woon- en zorgcomplex Marnix Staete in Goes, dat bestemd is voor bewoning door ouderen met een (of respect voor) reformatorische levensovertuiging. Marnix Staete is gelegen direct naast de kerk van de Gereformeerde Gemeente: de Sionkerk. Het complex omvat in totaal 51 duurzame, zelfstandige en levensloopbestendige appartementen waarvan 31 in de huursector en 20 in de koopsector en algemene ruimten voor dagstructuur, samenkomst en zorgverlening. De koopappartementen worden individueel verkocht en vallen buiten de belegging van dit fonds. De huurappartementen van Zorgwoningfonds Marnix Staete variëren in grootte van 57 m² gebruiksoppervlak (22 woningen) tot 75 m² gebruiksoppervlak (6 woningen) en zelfs 87 m² gebruiksoppervlak (3 woningen). Het zijn allemaal volwaardige, zelfstandige en duurzame zorggeschikte appartementen met een entreehal, woonkamer met open keuken, separaat bezoekerstoilet, zorggeschikte badkamer en tenminste één slaapkamer. De verwachte datum van oplevering is 31 oktober 2023.

Doelstellingen: Het doel van Zorgwoningfonds Marnix Staete is voor rekening en risico van de beleggers het woon- en zorgcomplex Marnix Staete te ontwikkelen, te realiseren en vervolgens te exploiteren door middel van verhuur en naar verwachting na 7 tot 10 jaar te verkopen, om daarmee rendement voor de beleggers te behalen. Het rendement is in grote mate afhankelijk van de huurinkomsten uit het woon- en zorgcomplex Marnix Staete, de winst die bij verkoop van de huurappartementen 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 aankoop van de grond en de ontwikkeling en realisatie van de huurappartementen en verkoop daarvan. In de kosten zijn vergoedingen voor Sonneborgh Beheer BV begrepen. Omdat Sonneborgh Beheer BV verwacht dat de vraag naar huurappartementen binnen de doelgroep van de huurders groot is, wordt geen structurele leegstand voorzien en zijn de huurinkomsten relatief voorspelbaar en naar verwachting

stabiel. Omdat de waardeontwikkeling van de huurappartementen van Marnix Staete 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 Marnix Staete is de gehele looptijd van het fonds die eindigt bij de verkoop van de huurappartementen. De looptijd is naar verwachting 7 tot 10 jaar maar kan korter of langer zijn.

Belegger op wie de belegging in Zorgwoningfonds Marnix Staete 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 Marnix Staete: er is geen vaste einddatum voor de belegging in het fonds. Het fonds eindigt niet eerder dan nadat de huurappartementen van het woon- en zorgcomplex Marnix Staete zijn 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 Beheer BV kan de belegging door een belegger in het fonds niet eenzijdig beëindigen.

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

De samenvattende risico-indicator is een richtsnoer voor het risiconiveau van dit product ten opzichte van andere producten. De indicator laat zien hoe groot de kans is dat beleggers 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 leegstand, rente- en financieringsrisico, marktwaarde- en verkooprisico of (andere) tegenvallers in de ontwikkeling van Marnix Staete of de exploitatie van het fonds. 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)
Ongunstig scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	€ 16.068
	Gemiddeld rendement per jaar	6,07%
Gematigd scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	€ 17.381
	Gemiddeld rendement per jaar	7,38%
Gunstig scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	€ 18.695
	Gemiddeld rendement per jaar	8,70%

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 Beheer BV niet kan uitbetalen?

De belegger lijdt geen financiële schade als Sonneborgh Beheer BV niet zou kunnen uitbetalen. Alle bezittingen van Zorgwoningfonds Marnix Staete zijn afgescheiden van het vermogen van Sonneborgh Beheer BV zodat haar betalingsonmacht geen directe impact op de belegger heeft. Als de huurder van een zorgappartement 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

Totale kosten	€ 9.558
Effect op rendement (RIY) per jaar	9,56%

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

Eenmalige kosten	Instapkosten	n.v.t.	Het effect op de kosten wanneer u uw inleg doet. Dit omvat de kosten van distributie van uw product
	Uitstapkosten	n.v.t.	Het effect van de uitstapkosten wanneer uw belegging vervalt.
Lopende kosten	Aankoopkosten	0,33%	Het effect van de kosten voor de financiering van de aankoop, ontwikkeling en realisatie van Marnix Staete (afsluit- en rentefixatieprovisie voor de hypothecaire financiering) bij de aanvang van het fonds.
	Bijkomende kosten	1,93%	Het effect van de kosten van de opzet en marketing van het fonds bij de aanvang van het fonds.
	Kosten hypothecaire financiering	4,19%	Het effect van de jaarlijkse rente die het fonds betaalt voor de hypothecaire financiering.
	Exploitatiekosten	2,70%	Het effect van de exploitatiekosten die jaarlijks ten laste van het fonds komen.
	Verkoopkosten	0,40%	Het effect van de kosten van verkoop van de huurappartementen van Marnix Staete.
Incidentele kosten	Prestatievergoeding beheerder	n.v.t.	Sonneborgh Beheer BV ontvangt geen prestatievergoeding.

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 Beheer BV (Schimmelt 30, Postbus 1787, 5602 BT Eindhoven, telefoon: +31 (0)40 303 21 23, e-mail: fondsbeheer@sonneborgh.nl).

Andere nuttige informatie

Voor andere nuttige informatie over Zorgwoningfonds Marnix Staete en Sonneborgh Beheer BV kijkt u op onze website www.sonneborgh.nl.