

Doel

Dit document geeft u essentiële 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 Sonneborgh IV wordt beheerd door Sonneborgh Beheer BV. Nadere informatie over Zorgwoningfonds Sonneborgh IV is beschikbaar op www.sonneborgh.nl. Bel +31 (0)40 303 21 23 voor meer informatie. De Autoriteit Financiële Markten is verantwoordelijk voor het toezicht op Sonneborgh Beheer BV met betrekking tot dit essentiële-informatiedocument. Dit essentiële-informatiedocument is opgesteld op 3 maart 2023.

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 Sonneborgh IV is een beleggingsfonds, een transparant fonds voor gemene rekening, dat zich richt op de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van drie woon- en zorgcomplexen gelegen in Cuijk, Rheden en Rotterdam (de Objecten). De Objecten worden na oplevering langjarig verhuurd aan professionele zorgorganisaties (minimaal 15 jaar) voor in totaal 120 (jong)volwassenen en ouderen met een zorg- en ondersteuningsvraag. De Objecten worden verduurzaamd en deels getransformeerd en uitgebreid naar in totaal 120 zorgstudio's ten behoeve van cliënten van drie zorgaanbieders. Bij het aangaan van het fonds wordt voor de aankoop van de Objecten en de verduurzaming en gedeeltelijke transformatie en uitbreiding van de Objecten Cuijk, Rheden en Rotterdam een hypothecaire lening aangegaan van € 5.200.000. Voor de transformatie van een tweede bouwdeel van het Object Rotterdam wordt eind 2025 een tweede hypothecaire lening aangegaan van € 4.100.000.

Het investeringsmemorandum, de (toekomstige) jaarverslagen van het fonds en andere praktische informatie zoals de recente uitgifteprijs van de participaties in het fonds zijn kosteloos en in het Nederlands verkrijgbaar via www.sonneborgh.nl.

Looptijd: de looptijd van het fonds is onbepaald en zal naar verwachting 7 tot 10 jaar zijn, maar kan korter of langer zijn. Het Fonds eindigt als alle Objecten zijn verkocht.

Doelstellingen: Het doel van Zorgwoningfonds Sonneborgh IV is voor rekening en risico van de beleggers de drie Objecten (woon- en zorgcomplexen) te ontwikkelen, te realiseren en 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 uit verhuur wordt eens per kwartaal uitgekeerd. Het rendement is in grote mate afhankelijk van de huurinkomsten uit het woon- en zorgcomplex Sonneborgh IV, 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 zorgappartementen en verkoop daarvan. In de kosten zijn vergoedingen voor Sonneborgh Beheer BV begrepen. Omdat Sonneborgh Beheer BV verwacht dat de vraag naar zorgappartementen 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 zorgappartementen van Zorgwoningfonds Sonneborgh IV 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 Sonneborgh IV is de gehele looptijd van het fonds die eindigt bij de verkoop van de zorgappartementen.

Retailbeleggersdoelgroep: 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. Het fonds is niet verplicht om op verzoek van de beleggers participaties in te kopen. Beleggers dienen dan ook 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 Sonneborgh IV: er is geen vaste einddatum voor de belegging in het fonds. Het fonds eindigt niet eerder dan nadat de Objecten 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 de Objecten 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.

Wat u bij dit product ontvangt, hangt af van de toekomstige marktprestaties. De marktontwikkelingen in de toekomst zijn onzeker en kunnen niet nauwkeurig worden voorspeld. De weergegeven scenario's zijn illustraties op basis van prestaties in het verleden en bepaalde aannamen. De markten kunnen zich in de toekomst heel anders ontwikkelen.

Aanbevolen periode van bezit: tot het einde van de looptijd van het fonds (verondersteld op 10 jaar)

Voorbeeld belegging: € 10.000 (LET OP: minimale deelname bedraagt € 100.000)

Prestatiescenario's ¹		
Minimaal	U kunt uw belegging geheel of gedeeltelijk verliezen	€ 0 0,0%
Ongunstig scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	€ 15.630
	Gemiddeld rendement per jaar	4,6%
Gematigd scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	€ 17.500
	Gemiddeld rendement per jaar	5,8%
Gunstig scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	€ 19.360
	Gemiddeld rendement per jaar	6,8%

De weergegeven bedragen zijn inclusief alle kosten van het product zelf, 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. Dit product kan niet gemakkelijk worden verkocht. Het is lastig in te schatten hoeveel u zou terugkrijgen als u verkoopt vóór het einde van de looptijd van het fonds. De weergegeven scenario's illustreren het mogelijke rendement op uw belegging en geven geen exacte indicatie. U kunt ze vergelijken met de scenario's van andere producten.

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 Sonneborgh IV zijn afgescheiden van het vermogen van Sonneborgh Beheer BV zodat haar betalingsonmacht geen directe impact op de belegger heeft. Als een huurder van een Object de huur niet aan het fonds betaalt, kan

¹ De hier weergegeven verwachte rendementspercentages zijn geannualiseerde rendementspercentages. In het Investeringsmemorandum van Zorgwoningfonds Sonneborgh IV is het verwachte rendement per jaar berekend door alle uitkeringen over de veronderstelde looptijd van 10 jaar bij elkaar op te tellen, te delen door de inleg en de uitkomst daarvan te delen door de 10 jaar veronderstelde looptijd.

het fonds minder aan de beleggers uitbetalen.

Wat zijn de kosten?

De persoon die u adviseert over dit product of u dit product verkoopt, brengt u mogelijk andere kosten in rekening. In dat geval verstrekt deze persoon u informatie over deze kosten en over de gevolgen ervan voor uw belegging.

Kosten in de loop van de tijd: De tabellen geven de bedragen weer die uit uw belegging worden gehaald om verschillende soorten kosten te dekken. Deze bedragen variëren naargelang hoeveel u belegt en hoe lang u het product aanhoudt. De hier weergegeven bedragen zijn illustraties op basis van een voorbeeld van een beleggingsbedrag en verschillende mogelijke beleggingsperiodes.

We gaan ervan uit dat:

- het product presteert zoals aangegeven in het gematigde scenario
- € 10.000 wordt belegd (LET OP: de minimale deelname bedraagt € 100.000)

Totale kosten	€ 5.448
Effect van de kosten per jaar²	2,9%

Samenstelling van de kosten

Eenmalige kosten bij in- of uitstap	Instapkosten	Wij brengen geen instapkosten in rekening	€ 0
	Uitstapkosten	Wij brengen geen uitstapkosten in rekening	€ 0
	Aankoopkosten	De kosten voor de financiering van de aankoop, ontwikkeling en realisatie van de Objecten bij de aanvang van het fonds	€ 33
	Bijkomende kosten	De kosten van de opzet van het fonds bij de aanvang ervan (inclusief een vergoeding voor Sonneborgh Beheer BV en advieskosten)	€ 1.063
Lopende kosten	Kosten hypothecaire financiering	De jaarlijkse rente die het fonds betaalt voor de hypothecaire financiering	€ 2.296
	Exploitatie- en fondskosten	De jaarlijkse kosten voor (onder meer) onderhoud van de Objecten, zakelijke lasten en verzekeringen, externe adviseurs en vergoedingen voor Sonneborgh Beheer BV (asset- en propertymanagement)	€ 1.287
	Verkoopkosten	De kosten bij verkoop van de Objecten	€ 284
Incidentele kosten	Prestatievergoeding beheerder	Sonneborgh Beheer BV ontvangt een prestatievergoeding van 15% van het vermogen van het fonds bij het einde van de looptijd	€ 485

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 het Investeringsmemorandum en andere nuttige informatie over Woonzorgfonds Sonneborgh IV en Sonneborgh Beheer BV kijkt u op onze website www.sonneborgh.nl.

² Dit illustreert hoe de kosten elk jaar gedurende de periode van bezit uw rendement doen dalen. Hieruit blijkt bijvoorbeeld dat als u uitstapt bij beëindiging van het fonds, uw gemiddelde rendement per jaar wordt geraamd op 8,7% vóór de kosten en 5,8% na de kosten.