

**ADDENDUM BIJ
INVESTERINGSMEMORANDUM
Zorgwoningfonds**

Sonneborgh **IV**

Let op!

Geen AFM-toezicht.

Geen vergunning- en prospectusplicht.



Zorgwoningfonds Sonneborgh IV belegt in de herontwikkeling en exploitatie van drie woon- en zorgcomplexen. De objecten worden in samenspraak met zorgorganisaties Woonzorgnet, Siza en Humanitas verbouwd en verduurzaamd en na oplevering voor 15 en 20 jaar aan hen verhuurd. De drie locaties bieden in totaal plaats aan 120 bewoners met een zorgvraag.

Het fonds richt zich op particuliere beleggers die een deel van hun vermogen willen laten renderen in zorgvastgoed. Het fonds past vanwege de tekorten op de woningmarkt, de toenemende vergrijzing en zorgvraag in de samenleving én de langjarige huurcontracten goed als solide belegging binnen een gespreide beleggingsportefeuille.

Waarom dit addendum

In juli 2023 is Zorgwoningfonds Sonneborgh IV gestart op basis van het investeringsmemorandum van 15 februari 2023.

Sinds de datum van het investeringsmemorandum heeft het vastgoedfonds haar hypothecaire financiering aangepast, waarbij de variabele ren-

te is omgezet naar een vaste rente gedurende de eerste drie fondsjaren. Daarnaast zijn de wettelijke procedures voor de nalevering van het DAEB-deel van het object in Rotterdam sneller verlopen dan gepland, waardoor de levering reeds heeft plaatsgevonden. Tot slot is, een wijziging doorgevoerd in de aan te houden liquiditeitsreserve na gereedkomen van alle verbouwingen.

Zorgwoningfonds Sonneborgh IV

Officiële naam:	Zorgwoningfonds Sonneborgh IV	Totaal Fondskapitaal:	€ 20.800.000,-
Initiatiefnemer:	Sonneborgh	Hypothecaire lening:	€ 5.200.000,-
Categorie:	Zorgvastgoed	Eigen Vermogen:	€ 15.600.000,-
Juridische structuur:	FGR	Uitgifteprijs per stuk:	€ 50.000,-
Startdatum:	3 juli 2023	Minimale deelname:	€ 100.000,-
Looptijd:	7 tot 10 jaar	Bijzonderheden:	Geen emissiekosten
Soort Emissie:	Participaties	Gemiddeld Direct Rendement:	5,1%
Aantal stuks:	312	Verwacht Totaalrendement:	7,6%



Woonzorgcomplex Cuijk



Woonzorgcomplex Rheden



Woonzorgcomplex Rotterdam

De beheerder ziet deze aanpassingen, en de gevolgen daarvan voor de rendementsprognose, als een belangrijke nieuwe ontwikkeling. Daarom worden deze aanpassingen in dit addendum nader toegelicht, zodat beleggers dit kunnen meewegen in hun beleggingsbeslissing. Bij de update van de rendementsprognose is eveneens de actuele inflatie verwerkt van de in het jaar 2023 reeds geïndexeerde huurcomponenten.

Doorgevoerde wijzigingen

Hypothecaire financiering

In paragraaf 7.3 (Hypothecaire leningen) van het investeringsmemorandum wordt de hypothecaire financiering beschreven. Hierin is beschreven dat het benodigde fondskapitaal bij aanvang van het fonds, naast het door de Participanten bijeengebrachte eigen vermogen, wordt gefinancierd met een hypothecaire lening bij Rabobank ter hoogte van € 5.200.000,- ofwel 25% van het totaal benodigde fondskapitaal. De hypothecaire lening wordt aangegaan voor een looptijd van tien (10) jaar. De hypothecaire lening kent, behoudens het eerste jaar, een jaarlijkse aflossing van 1,0%. De rente op de hypothecaire lening is variabel (Roll Over lening) en is opgebouwd uit a) het driemaands Euribor tarief, b) een liquiditeitsopslag en c) een debiteurenopslag. In de prognose in het

investeringsmemorandum is de rekenrente op de hypothecaire lening aangenomen op 5,25%.

De sterk fluctuerende, maar vooral oplopende, rente in de maanden naar aanloop van de start van het fonds heeft de beheerder doen besluiten (conform haar mandaat in de fondsvoorwaarden) om de variabele rente als opgenomen in het investeringsmemorandum vast te leggen ten einde renterisico's te beheersen. Dit heeft ertoe geleid dat de rente bij aanvang van het fonds gedurende de eerste drie fondsjaren is vastgelegd. De rente is vastgelegd op 5,40% per jaar, wat resulteert in een renteopslag van 15 basispunten voor deze periode. De aflossing is ongewijzigd gebleven op 1,0% per jaar, met uitzondering van het eerste fondsjaar (aflossingsvrij).

Versnelde levering DAEB-deel Rotterdam

In paragraaf 2.5 (Autoriteit Wonen) van het investeringsmemorandum is beschreven dat het object in Rotterdam in delen wordt geleverd. Dit object is aangekocht van een woningbouwcorporatie. Een deel van dit object, te weten het bestaande verpleeghuis, kwalificeert als Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB). Voor het DAEB deel van het object is extra goedkeuring vereist van de Autoriteit Wonen (AW), waarbij wettelijke termijnen van toepassing zijn. Om deze reden is de levering van het object in Rotterdam gesplitst in twee delen, te weten

1 juli 2023 voor het niet-DAEB deel en 1 november 2023 voor het DAEB deel. De wettelijke procedures ten aanzien van het DAEB deel zijn substantieel sneller verlopen dan verwacht. Dit heeft als gevolg dat onherroepelijke goedkeuring door alle betrokken instanties kort na aanvang van het fonds is verkregen en het DAEB deel reeds op 31 augustus 2023 is (na)geleverd. Dit resulteert in twee maanden additionele huurinkomsten voor het fonds.

Liquiditeitsreserve

In paragraaf 7.4 (Liquiditeitsreserven beheer) van het investeringsmemorandum is beschreven dat in het fonds een liquiditeitsreserve wordt gevormd. Deze liquiditeitsreserve wordt onder meer aangewend ter dekking van onvoorziene uitgaven of huurderiving om zo de kans te vergroten dat in de eerste exploitatiejaren aan de financiële verplichtingen voor de hypothecaire financier kan worden voldaan én om aan de participanten het gewenste direct rendement uit te kunnen keren. Tijdens de looptijd van het fonds wordt op kwartaalbasis de liquiditeitsprognose gemonitord. De liquiditeitsreserve dient te allen tijde tenminste € 100.000,- te bedragen.

De beheerder heeft een groot aantal vragen gekregen over de hoogte van de liquiditeitsreserve gedurende het tweede deel van de looptijd van het fonds. In deze jaren zijn de ver-

bouwingen afgerond (en daarmee samenhangend de risico's verdwenen), wordt de huur jaarlijks geïndexeerd en de hypothecaire lening afgelost. Per saldo ontstaat hierdoor naar verwachting een grote liquiditeitsreserve die oploopt naar € 635.130,- in het laatste fondsjaar. Participanten hebben aangegeven dat de liquiditeitsreserve onnodig oploopt en aangewend kan worden om het direct rendement te verhogen.

De beheerder deelt de mening van de participanten en heeft derhalve besloten de liquiditeitsreserve vanaf 2029 te maximeren op € 150.000,- en het meerdere toe te voegen aan het direct rendement.

Inflatie

In de meerjarenkasstroomprognose die is opgenomen in paragraaf 8.2 en bijlage III van het investeringsmemorandum, is rekening gehouden met een jaarlijkse indexatie van de huren. De aannahme voor indexatie is beschreven op pagina 52 van het investeringsmemorandum en bedraagt 3,5% per jaar. Voor het object in Rotterdam geldt dat verschillende huren over 2023 geïndexeerd mogen worden. De indexering over 2023 ligt hoger dan de aangenomen 3,5%. De huurindex voor het bestaande verpleeghuis bedraagt 5,7% en de huurindex voor de sportschool 4,4%. Derhalve zijn hier de werkelijke huurindexeringen doorgevoerd.

Rendementsprognose

Het totale fondskapitaal bedraagt € 20.800.000,- waarvan € 15.600.000,- aan eigen vermogen dat wordt gefinancierd middels de uitgifte van 312 participaties van € 50.000,-. In de tabel op de volgende pagina's is de meerjarenkasstroomprognose opgenomen over de periode juli 2023 tot en met juni 2033 zoals

die er na de doorvoering van de wijzigingen uit ziet. Hieruit volgt dat het direct rendement uit de exploitatie van het vastgoed over de looptijd van het fonds gemiddeld 5,1% per jaar bedraagt. Het geprognosticeerde indirect rendement bedraagt 2,5% in het neutraal scenario. Daarmee komt het totaalrendement uit op gemiddeld 7,6% per jaar gedurende de looptijd van het fonds.

Berekening Indirect Rendement (bedragen in EURO)	Defensief scenario	Neutraal scenario	Optimistisch scenario
Kapitalisatiefactor	15	17	19
Bruto-huurontvangsten einde Fonds (jaarbasis)	1.738.095	1.738.095	1.738.095
Verkoopopbrengst	26.071.423	29.547.613	33.023.803
Stand hypothecaire lening 1	-4.732.000	-4.732.000	-4.732.000
Stand hypothecaire lening 2	-3.832.372	-3.832.372	-3.832.372
Verkoopkosten (1,5%)	-391.071	-443.214	-495.357
Terugbetaling initiële waarborgsom	-535.393	-535.393	-535.393
Verrekening stand liquiditeiten	150.000	150.000	150.000
Terugbetaling initiële inleg Participanten	-15.600.000	-15.600.000	-15.600.000
Fondsvermogen na verkoop	1.130.587	4.554.634	7.978.681
Winstdeling Beheerder (15%)	-169.588	-683.195	-1.196.802
Voor uitkering Participanten beschikbaar	960.999	3.871.439	6.781.879
Indirect Rendement per jaar	0,6%	2,5%	4,3%
Gemiddeld Direct Rendement per jaar	5,1%	5,1%	5,1%
Gemiddeld Indirect Rendement per jaar	0,6%	2,5%	4,3%
Gemiddeld Totaal Rendement per jaar	5,7%	7,6%	9,4%

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

**DIRECT INSCHRIJVEN? KIJK OP:
WWW.SONNEBORGH.NL/ZORGWONINGFONDSIV**

Rendementsprognose Zorgwoningfonds Sonneborgh IV (bedragen in EURO)	2023 (6 maanden)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033 (6 maanden)
Inkomsten											
Huurcompensatie Cuijk	26.667	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bruto huuropbrengsten Cuijk	133.333	320.000	331.200	342.792	354.790	367.207	380.060	393.362	407.129	421.379	218.064
Huurcompensatie Rheden	131.250	109.375	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bruto huuropbrengsten Rheden	-	150.792	267.548	276.912	286.604	296.635	307.017	317.763	328.884	340.395	176.154
Huurcompensatie Rotterdam	-	-	-	296.071	-	-	-	-	-	-	-
Bruto huuropbrengsten Rotterdam	207.390	612.383	717.780	451.797	768.900	799.587	827.573	856.538	886.517	917.545	474.829
Subtotaal	498.640	1.192.549	1.316.527	1.367.571	1.410.293	1.463.429	1.514.649	1.567.662	1.622.530	1.679.319	869.047
Uitgaven											
Exploitatiekosten	64.098	115.656	125.278	129.662	134.201	138.898	143.759	148.791	153.998	159.388	82.483
Fondskosten	30.613	52.804	54.652	56.565	58.545	60.594	62.715	64.910	67.181	69.533	35.983
Rentekosten 1e hypothecaire lening	140.400	280.800	279.396	272.747	266.175	263.445	260.715	257.985	255.255	252.525	124.898
Aflossing 1e hypothecaire lening	-	26.000	52.000	52.000	52.000	52.000	52.000	52.000	52.000	52.000	26.000
Rentekosten 2e hypothecaire lening	-	-	-	215.187	215.187	213.035	210.883	208.731	206.579	204.427	101.138
Aflossing 2e hypothecaire lening	-	-	-	-	40.988	40.988	40.988	40.988	40.988	40.988	20.494
Subtotaal	235.111	475.260	511.326	726.160	767.095	768.959	771.059	773.404	776.002	778.861	390.996
Exploitatieresultaten											
Exploitatieresultaat (zonder aflossing)	263.529	743.290	857.201	693.411	736.186	787.458	836.578	887.246	939.516	993.446	524.546
Exploitatieresultaat (na aflossing)	263.529	717.290	805.201	641.411	643.198	694.470	743.590	794.258	846.528	900.458	478.052
Rendementsprognose											
Onttrekking / toevoeging liquiditeitsreserve	106.971-	23.710-	64.201	99.589-	97.802-	46.530-	35.992-	-	-	-	-
Voor uitkering beschikbaar	370.500	741.000	780.000	741.000	741.000	741.000	779.581	794.258	846.528	900.458	478.052
Direct Rendement (%)	4,75%	4,75%	5,00%	4,75%	4,75%	4,75%	5,00%	5,09%	5,43%	5,77%	6,13%
Liquiditeitsreserve	428.421	404.711	429.912	330.323	232.521	185.992	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000

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

Risico's

Beleggen brengt risico's met zich mee. Zo ook het participeren in het fonds. De informatie in dit addendum dient in samenhang met het investeringsmemorandum te worden gelezen. 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. Enkele van de belangrijkste risico's zijn: het risico van beperkte verhandelbaarheid van de participaties, (her)financieringsrisico, renterisico, ontwikkel- en bouwrisico, verhuur- en exploitatierisico en markt- en verkooprisico.

Over Sonneborgh

Het fonds is een initiatief van Sonneborgh. Sonneborgh is dé specialist in het (her)ontwikkelen van en beleggen in vastgoed op het snijvlak van wonen en zorg. Sinds 2015 initieert en beheert Sonneborgh vastgoedbeleggingsfondsen voor particuliere beleggers. Fondsen met kwalitatief zorgvastgoed en een stabiel rendement. Sonneborgh is onder meer initiatiefnemer en beheerder van Zorgwoningfonds Hermelijn 15, Zorgwoningfonds Het Beekdal en Zorgwoningfonds Marnix Staete.

Deelnemen

Op 3 juli 2023 is Zorgwoningfonds Sonneborgh IV reeds van start gegaan. Bij de livegang van het fonds heeft Sonneborgh een deel van de participaties zelf aangehouden. Hierdoor zijn er nog participaties beschikbaar. Deze participaties worden in twee tranches gefaseerd aangeboden aan beleggers. De eerste tranche wordt aangeboden in het najaar van 2023 en is gekoppeld aan de oplevering en ingebruikname van het object in Cuijk. De tweede tranche wordt aangeboden in het voorjaar van 2024 en is gekoppeld aan de oplevering van de objecten in Rheden en Rotterdam.

Deelnemen kan vanaf € 100.000,- (minimale afname van twee participaties). Beleggers ontvangen ieder kwartaal een uitkering en delen mee in de waardeontwikkeling van het vastgoed. Het verwacht totaalrendement bedraagt 7,6%, waarvan gemiddeld 5,1% jaarlijks uitkeerbaar als direct rendement. De beoogde looptijd van het fonds is 7 tot 10 jaar. Er worden geen emissiekosten in rekening gebracht.

Eindhoven, 1 september 2023
Sonneborgh Beheer BV

BELEG IN KWALITATIEF NEDERLANDS ZORGVASTGOED



Voor meer informatie en inschrijven, kijk op:

www.sonneborgh.nl/zorgwoningfondsIV

of neem voor een persoonlijke kennismaking contact op met Arjan Kuijpers via fondsbeheer@sonneborgh.nl of 040 - 303 21 23.

Sonneborgh Beheer BV

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

T +31 (0)40 303 21 23 • E fondsbeheer@sonneborgh.nl • www.sonneborgh.nl