

**INVESTERINGSMEMORANDUM**  
Zorgwoningfonds

*Oester Staete*

**Let op!**

**Geen AFM-toezicht.**

**Geen vergunning- en prospectusplicht.**





# VOORWOORD

Met gepaste trots presenteert Sonneborgh u het Investeringsmemorandum van Zorgwoningfonds Oester Staete.

Zorgwoningfonds Oester Staete biedt beleggers met binding met de reformatorische gemeenschap én een ambitie om (collectief) te beleggen in vastgoed(gerelateerde) producten de gelegenheid om te participeren in woningen voor én door de eigen achterban.

Het Fonds belegt in de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van woon- en zorgcomplex Oester Staete. Oester Staete is de vervangende nieuwbouw van voormalig zorgcentrum Vredelust, gelegen op de kruising van de Molenlaan en Damstraat te Yerseke. Oester Staete biedt in totaal plaats aan 17 koopappartementen en 14 huurappartementen voor mensen met (of respect voor) de reformatorische levensovertuiging en een zorg- of ondersteuningsvraag. Daarnaast wordt er een algemene ruimte gerealiseerd voor samenkomst en het bieden van zorg. De zorg- en dienstverlening voor de bewoners van deze woningen wordt verzorgd door Cedrah. Naast deze zelfstandige woningen worden er ook 20 zorgstudio's gerealiseerd voor mensen met een verstandelijke beperking met een reformatorische achtergrond. Dit betreft 24-uurs zorg die wordt verzorgd door zorgorganisatie Siloah. De 17 koopappartementen worden individueel verkocht en vallen derhalve buiten de reikwijdte van het Fonds.

Zorgwoningfonds Oester Staete is een initiatief van Sonneborgh, in samenwerking met Stichting Cedrah, Stichting Siloah en Stichting Steunfonds voor huisvesting en verzorging van ouderen en hulpbehoevenden in Zeeland. Het Fonds staat daarmee voor duurzaam, levensloopbestendig en betaalbaar vastgoed met een verwacht stabiel financieel én maatschappelijk rendement.

Wij verwelkomen u graag als Participant in het Fonds.

Arjan Kuijpers,  
Directeur Sonneborgh

Eindhoven, december 2023







# INHOUDSOPGAVE

Voorwoord	3
1 Samenvatting	7
2 Risicofactoren	15
3 Betrokken partijen	23
4 Begrippen en definities	25
5 Woon- en zorgcomplex Oester Staete	27
6 Juridische structuur	33
7 Investeringsstructuur	43
8 Inkomsten, Uitgaven en Rendement	49
9 Over Sonneborgh	59
10 Participeren in het fonds	61
11 Fiscale aspecten	63
12 Rapportage	67
13 Belangrijke informatie	69
Bijlage I - Fondsvoorwaarden Zorgwoningfonds Oester Staete	71
Bijlage II - Statuten Stichting Zorgwoningfonds Oester Staete	87
Bijlage III - Meerjarenkasstroomoverzicht	92



# 1 SAMENVATTING

## 1.1 Waarschuwing

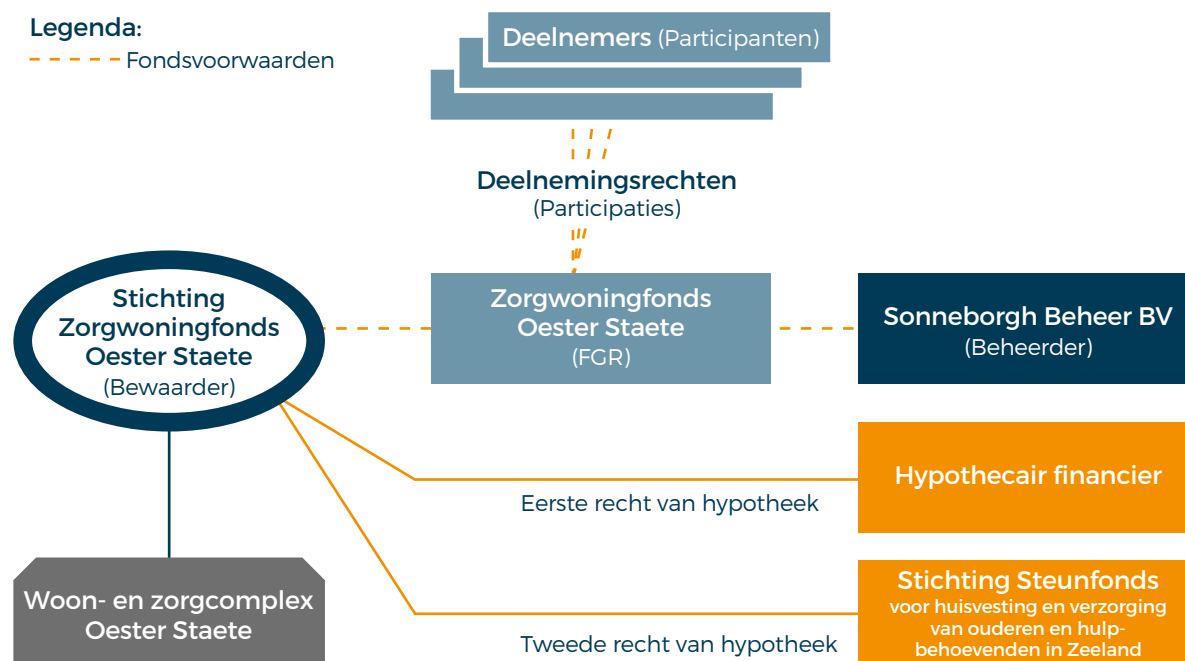
Deze samenvatting moet worden gelezen als inleiding op het Investeringsmemorandum. Iedere beslissing om te beleggen in de Participaties van het Fonds moet gebaseerd zijn op bestudering van het gehele Investeringsmemorandum door de belegger. Iedere belegger is zelf verantwoordelijk voor zijn eigen beleggingsbeslissing.

Geen van het Fonds, de Beheerder of de Bewaarder staat onder toezicht van de AFM of De Nederlandsche Bank NV. Dit Investeringsmemorandum is niet te beschouwen als een door de AFM goedgekeurd prospectus. Geïnteresseerde beleggers dienen er rekening mee te houden dat hen niet de bescherming wordt geboden die de Wft beoogt te bieden aan beleggers in structuren of producten die wel onder toezicht van de AFM of De Nederlandsche Bank NV staan.

## 1.2 Uitgevende instelling

De officiële naam en handelsnaam van de uitgevende instelling (het Fonds) is Zorgwoningfonds Oester Staete. Het Fonds wordt gevestigd en aangegaan te Eindhoven met kantooradres Schimmelt 30, 5611 ZX te Eindhoven en is een beleggingsinstelling met als rechtsvorm een transparant fonds voor gemene rekening (FGR).

Het Fonds is een contractuele regeling tussen elke individuele belegger afzonderlijk (Participant), Sonneborgh Beheer BV in haar hoedanigheid als Beheerder en Stichting Zorgwoningfonds Oester Staete in haar hoedanigheid als juridisch eigenaar en bewaarder van het vastgoed (Bewaarder), die wordt beheerst door de Fondsvoorwaarden waarop het Nederlandse recht van toepassing is. De juridische structuur van het Fonds is onderstaand vereenvoudigd weergegeven.





Het Fonds vormt geen onderdeel van een groep van vennootschappen. Uit hoofde van de Fondsvoorwaarden onderhoudt het Fonds een relatie met de Beheerder en de Bewaarder. De aandelen in het kapitaal van de Beheerder (Sonneborgh Beheer BV) worden alle gehouden door Sonneborgh Holding BV.

De Participaties luiden op naam en er worden geen bewijzen voor Participaties uitgegeven. Elke Participatie vormt een (niet nominale) vordering op de Bewaarder ter grootte van het vermogen van het Fonds gedeeld door het totaal aantal uitgegeven en uitstaande Participaties, die uitsluitend opeisbaar is bij het eindigen van het Fonds. Aan elk van de Participaties zijn gelijke financiële rechten en stemrechten verbonden.

### 1.3 Het Object

Het Fonds belegt in de ontwikkeling, realisatie en exploitatie (door middel van verhuur) van de 14 huurappartementen, een algemene ruimte en 20 zorgstudio's van nieuwbouwcomplex Oester Staete.

Oester Staete is de vervangende nieuwbouw van voormalig zorgcentrum Vredelust, gelegen op de kruising van de Molenlaan en Damstraat te Yerseke. Het nieuwe woon- en zorgcomplex biedt in totaal plaats aan 17 koopappartementen en 14 huurappartementen voor mensen met (of respect voor) de reformatorische levensovertuiging en een zorg- of ondersteuningsvraag. Daarnaast wordt er een algemene ruimte gerealiseerd voor samenkomst en het bieden van zorg. De zorg- en dienstverlening voor de bewoners van deze woningen wordt verzorgd door Cedrah. Naast deze zelfstandige woningen worden er ook 20 zorgstudio's gerealiseerd voor mensen met een verstandelijke beperking met een reformatorische achtergrond. Dit betreft 24-uurs zorg die wordt verzorgd door zorgorganisatie Siloah.

De 14 huurappartementen variëren in grootte van

64 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak (9 woningen) tot 74 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak (5 woningen). Het zijn allemaal zelfstandige, duurzame en levensloopbestendige appartementen met een entreehal, woonkamer met open keuken, separaat bezoekerstoilet, zorggeschikte badkamer en ten minste één slaapkamer. De 20 zorgstudio's hebben een individueel gebruiksoppervlak van circa 35 m<sup>2</sup> per studio en zijn daarnaast voorzien van twee gemeenschappelijke huiskamers en ondersteunende facilitaire ruimtes. Aan de achterzijde wordt tevens een tuin gerealiseerd voor de bewoners. De 17 koopappartementen worden individueel verkocht en vallen derhalve buiten de reikwijdte van dit Fonds.

### 1.4 De huurders

De huurappartementen in Oester Staete worden individueel verhuurd aan ouderen met een (of respect voor) reformatorische levensovertuiging en een zorg- en ondersteuningsvraag. Naast zorg- en dienstverlening heeft Cedrah een centrale rol in de toewijzing van de woningen en het beheer van het complex, waaronder het waarborgen van de reformatorische identiteit. Het staat Cedrah hierbij vrij om zelf invulling te geven aan het beleid voor het aanbieden en toewijzen van woningen in Oester Staete aan huurders binnen de reformatorische achterban. Een huurwoning wordt pas toegewezen nadat de ballotagecommissie van de VvE daar goedkeuring voor heeft verleend. De ballotagecommissie van de VvE mag de goedkeuring niet op onredelijke gronden weigeren en goedkeuring mag niet worden onthouden indien dat leidt tot onacceptabele leegstand. Onder onacceptabele leegstand wordt in ieder geval verstaan leegstand van langer dan 3 maanden.

De huurprijs van de woningen bedraagt € 1.071,- per woning per maand voor de 5 woningen van 74 m<sup>2</sup> en gemiddeld € 864,- per woning per maand voor de 9 woningen van 64 m<sup>2</sup> (prijspeil 1 juli 2024). De

huurprijs wordt jaarlijks op 1 juli van dat jaar geïndexeerd conform landelijke wet- en regelgeving.

De zorgstudio's worden na oplevering langjarig verhuurd aan Siloah middels een master huurovereenkomst, waarna Siloah deze woningen toekent aan haar cliënten. De huurprijs bedraagt € 844,- per studio per maand, inclusief het gebruik van de ondersteunende facilitaire ruimten en huiskamers (prijspeil 1 juli 2024). De huurprijs wordt jaarlijks op 1 juli geïndexeerd conform het consumentenprijsindexcijfer (CPI).

De Bruto-huurontvangsten bedragen derhalve in het eerste exploitatiejaar na oplevering van de nieuwbouw (2025) gedurende de resterende vijf maanden van dat jaar bij 100% bezetting naar verwachting € 154.599,-.

Additioneel wordt een servicebijdrage ontvangen (van zowel de bewoners van de huur- als koopwoningen) ter dekking van de kosten voor de ontmoetingsruimte, wat een additionele inkomst genereert ter hoogte van € 4.464,- per jaar (prijspeil 1 juli 2024).

## 1.5 Investeringsstructuur

De totale kapitaalbehoefte van het Fonds bedraagt € 8.075.000,-. Deze kapitaalbehoefte is samengesteld uit aankoopkosten van het Object inclusief ondergrond (vrij op naam) en de ontwikkelings- en realisatiekosten (inclusief btw) van de nieuwbouw, financieringskosten inzake de hypothecaire lening, bijkomende kosten ten behoeve van het Fonds en de Beheerder en een liquiditeitsreserve.

De kapitaalbehoefte van het Fonds wordt voor € 2.000.000,- gefinancierd middels een hypothecaire lening, voor € 1.400.000,- middels een achtergestelde lening van het Steunfonds, voor € 375.000,- middels subsidies en voor € 4.300.000,- door de

inleg van kapitaal door Participanten middels de uitgifte van Participaties. In totaal worden 86 Participaties uitgegeven met een uitgifteprijs van € 50.000,- per stuk met een minimale deelname van twee (2) Participaties per Participant. De beoogde looptijd van het Fonds is zeven tot tien jaar.

## 1.6 Beperkingen in de overdracht van Participaties

Participaties kunnen niet worden overgedragen anders dan aan het Fonds. Indien een Participant heeft aangegeven dat hij zijn Participaties geheel of gedeeltelijk wil laten inkopen door het Fonds, zal deze inkoop uitsluitend kunnen plaatsvinden overeenkomstig de Fondsvoorwaarden en uitsluitend na toestemming van de Beheerder. Het Fonds is closed-end, wat betekent dat het Fonds niet verplicht is tot inkoop van Participaties over te gaan. Participaties worden uitsluitend ingekocht (a) voor zover Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk (kunnen) worden uitgegeven aan een derde die zich bij de Beheerder heeft gemeld als geïnteresseerde belegger in het Fonds (of aan een Participant die zich bij de Beheerder heeft gemeld als geïnteresseerde voor aanvullende of extra Participaties) én (b) een dergelijke overdracht niet tot gevolg heeft dat (i) de verkrijgende belegger Participaties verwert tegen een tegenwaarde van minder dan € 100.000,- per belegger óf (ii) het door de vervreemdende Participant in verband met het Fonds belegde bedrag lager uitkomt dan € 100.000,- (tenzij het bedrag door waardedaling na de overdracht onder € 100.000,- uitkomt of de vervreemdende Participant alle door hem gehouden Participaties verkoopt en overdraagt).

## 1.7 Rendementsprognose

Het verwachte rendement wordt uitgedrukt als percentage van de initiële inleg per Participatie

gedurende het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds (tien jaar). Het Totaalrendement op de vastgoedbelegging bestaat uit een Direct Rendement (contant uitkeerbaar rendement uit de exploitatie (verhuur) van het Object) en een Indirect Rendement (uitkeerbaar rendement uit verkoop van het Object).

Het geprognoseerde Direct Rendement bedraagt gemiddeld 4,25% op jaarbasis. Uitkering van het Direct Rendement geschiedt per kwartaal, telkens binnen vier weken na afloop van elk kalenderkwartaal. Het geprognoseerde Indirect Rendement bedraagt gemiddeld 3,0% op jaarbasis op basis van een neutraal verkoopscenario. Het geprognoseerde Totaalrendement bedraagt derhalve 7,3% per jaar.

## 1.8 Risicofactoren

Beleggen brengt risico's met zich mee. Zo ook het participeren in het Fonds. 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.

Bij tussentijdse tegenvallers in de exploitatie van het Object kan het geprognoseerde uitkeerbare rendement in gevaar komen. Het maximale verlies dat de Participant kan lijden is het bedrag van zijn deelname.

Participanten dienen er rekening mee te houden dat (feitelijke) verhandeling van Participaties in de praktijk slechts beperkt mogelijk is. Verder kan de werkelijke looptijd van het Fonds langer zijn dan de beoogde looptijd van zeven tot tien jaar, indien door (markt)omstandigheden de verkoop van het Object tegen gunstige of acceptabele voorwaarden niet haalbaar is of de Participanten niet instemmen met een door de Beheerder voorgestelde verkoop. De zelfstandige huurwoningen in het Object wor-

den na realisatie verhuurd aan ouderen uit Yerseke met een (of respect voor de) reformatorische achtergrond en een zorg- en ondersteuningsvraag. Dit is een hechte gemeenschap waarbinnen een grote behoefte bestaat aan kwalitatieve zorggeschikte woningen. Cedrah treedt op als intermediair en is zeer sterk verbonden met deze doelgroep. Cedrah voert reeds geruime tijd gesprekken met potentiële huurders en deze bevestigen het beeld dat de vraag groot is. Desondanks bestaat er te allen tijde een verhuurrisico. Dit is het risico dat door veranderende marktomstandigheden appartementen niet of tegen minder gunstige voorwaarden kunnen worden (weder)verhuurd. Dit kan leiden tot lagere huurinkomsten en een lagere verkoopopbrengst wat een negatief effect kan hebben op het rendement voor de Participanten.

Het Fonds trekt bij aanvang een hypothecaire lening aan ter hoogte van € 2.000.000,- voor een looptijd van 10 jaar met een vaste rente gedurende de volledige looptijd van 5,5%. Op deze hypothecaire lening wordt tussentijds niet afgelost. Met de hypothecaire financier is een Loan to Value (LTV) van maximaal 40% overeengekomen. De LTV geeft de verhouding weer tussen de totale hoofdsom van deze hypothecaire financiering en de getaxeerde marktwaarde van het Object (vrij op naam). De LTV (exclusief achtergestelde lening van het Steunfonds) bedraagt bij aanvang van het Fonds circa 27,6%. De hypothecaire financier test de LTV periodiek en heeft zich het recht voorbehouden om, indien een test niet zou slagen, (hogere) jaarlijkse aflossingen te verlangen of de financiering te beëindigen. (Hogere) aflossingen kunnen een (al dan niet tijdelijk) negatief effect hebben op het uitkeerbare Direct Rendement. Bij beëindiging van de hypothecaire financiering ontstaat het risico, bijvoorbeeld als gevolg van de onmogelijkheid om het Object te herfinancieren, dat het Object gedwongen verkocht moet worden. De verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans lager dan bij een reguliere verkoop. Dat kan een negatieve invloed hebben op het rendement voor de Participanten.



Het Fonds komt bij het aantrekken van de hypothecaire financiering een rentevaste periode van tien jaar overeen. Een herfinanciering met hogere rente na tien jaar zal een negatieve invloed hebben op het voor de Participanten te behalen rendement. De overeengekomen rentevaste periode van de hypothecaire lening is met tien jaar gelijk aan de beoogde maximale looptijd van het Fonds.

De hypothecaire lening mag te allen tijde vervroegd afgelost worden. Indien een vervroegde aflossing plaatsvindt na 7 jaar is geen boeterente verschuldigd. Indien een vervroegde aflossing plaatsvindt binnen 7 jaar is een boeterente verschuldigd over het vervroegd afgeloste bedrag over de periode te rekenen vanaf de datum van de gehele of gedeeltelijke vervroegde aflossing tot de datum die valt 7 jaar na de startdatum. Indien deze situatie zich voordoet is het aan de (Algemene) Vergadering van Participanten om te beoordelen of deze boeterente acceptabel is of dat wordt besloten om niet tot verkoop over te gaan.

Het risico bestaat dat na afloop van de overeengekomen looptijd van de hypothecaire financiering het Object nog niet is verkocht en geen nieuwe lening met een hypothecair financier kan worden afgesloten of alleen kan worden afgesloten tegen minder gunstige voorwaarden. Indien geen nieuwe lening met een hypothecair financier kan worden afgesloten ontstaat het risico dat het Object gedwongen moeten worden verkocht. De verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans lager dan bij een reguliere verkoop. Dat kan een negatieve invloed hebben op het voor de Participanten te behalen rendement. Als een nieuwe hypothecaire lening alleen kan worden afgesloten tegen minder gunstige voorwaarden, dan kan dat eveneens een negatieve invloed hebben op het rendement.

Naast de hypothecaire lening is door Stichting Steunfonds voor huisvesting en verzorging van ouderen en hulpbehoevenden in Zeeland een ach-

tergestelde lening verstrekt tegen een vaste rente van 3,0% per jaar welke gedurende de beoogde maximale looptijd van het Fonds (tien jaar) niet hoeft te worden afgelost. Indien na tien jaar het Fonds nog niet is beëindigd, dan dient het Fonds de achtergestelde lening af te lossen gedurende de daaropvolgende tien jaren. Die aflossingen hebben een negatieve impact op de capaciteit van het Fonds om uitkeringen te doen aan de Participanten en daarmee een negatief effect op het Direct Rendement.

De marktwaarde bij verkoop van het Object, en daarmee de mogelijkheid tot verkoop van het Object tegen gunstige voorwaarden, is in hoge mate afhankelijk van de huidige en toekomstige marktomstandigheden en de macro-economische ontwikkelingen. Indien de marktwaarde daalt, heeft dit een negatieve invloed op de waarde en verkoopmogelijkheid van het Object, wat ertoe kan leiden dat het door de Participanten bijeen gebrachte kapitaal geheel of gedeeltelijk verloren gaat.

Door gespreid te beleggen in verschillende typen van vastgoed op verschillende locaties kunnen risicofactoren in zekere mate worden gedempt. Aangezien het Fonds uitsluitend belegt in één Object op één locatie is er geen sprake van spreiding in het soort van beleggingen en evenmin in geografische spreiding. Eventuele ongunstige ontwikkelingen in de zorgvastgoedsector dan wel in de vastgoedsector in of rondom Yerseke kunnen derhalve niet gecompenseerd worden uit andere beleggingen of andere activiteiten. Dat kan een negatieve invloed hebben op het rendement voor de Participanten.

Het Object wordt, volgens de planning, gerealiseerd en opgeleverd voor gebruik en verhuur 15 maanden na de start van het Fonds. Het ontwikkel- en bouwrisico is voor rekening van de ontwikkelaar (Sonneborgh West BV) en haar bouwteampartners: Aannemingsbedrijf Fraanje (bouwkundig) en Van

de Velde Installatiegroep Yerseke (installaties). Dit team is in deze samenstelling reeds geruime tijd betrokken bij de ontwikkeling van het project en is derhalve goed op de hoogte en goed op elkaar ingespeeld. Dit bouwteam heeft reeds eerder samengewerkt bij een bouwproject van Sonneborgh West BV. Het betrof eveneens een project voor én door ouderen met een reformatorische levensovertuiging, te weten het project Marnix Staete in Goes. Het bouwrisico wordt richting het Fonds afgedekt middels een prijs vaste aannemingsovereenkomst met vaste termijnen die de stand van het werk volgen. Het risico dat hierdoor resteert is een eventueel faillissement van de ontwikkelaar (of één van de bouwteampartners) en een latere oplevering van de bouw waardoor de in de prognose opgenomen huurcompensatie ontoereikend is om aan de beoogde rendementsdoelstelling voor de Participanten te voldoen. Ook kan een faillissement van een bouwteampartner leiden tot hogere bouwkosten. Een latere oplevering of het faillissement van een bouwteampartner zal leiden tot een lager rendement.

Elk Fonds dat belegt in vastgoed heeft te maken met Exploitatie- en Fondskosten (waaronder belastingen, verzekeringen, heffingen, onderhoud, assetmanagement en beheer van het Fonds). Deze kosten zijn middels een meerjarenbegroting onderdeel gemaakt van de rendementsprognose. Niettemin bestaat het risico dat gedurende de bezitsperiode van het Object noodzakelijkerwijs extra kosten moeten worden gemaakt die afwijken (zowel in omvang als in de tijd gezien) van de bij aanvang opgestelde begroting. De resultaten van het Fonds kunnen daardoor in negatieve zin worden beïnvloed.

De toenemende maatschappelijke en politieke aandacht voor duurzaamheidsfactoren leiden tot een verschuiving in de vraag naar vastgoed. Deze vraagverschuiving houdt in dat de vraag naar duurzamer (bijvoorbeeld energiezuiniger) vastgoed stijgt, ten koste van de vraag naar minder duurzaam vastgoed. Hierdoor kan de waarde van minder duur-

zame objecten dalen, wat nadelig is voor de waarde van het vastgoed van het Fonds. Het vastgoed van dit Fonds betreft nieuw vervaardigd onroerend goed dat voldoet aan de laatste wettelijke normen (BENG). Daarmee is dit risico naar het oordeel van de Beheerder laag. Desondanks kan de Beheerder zich genoodzaakt zien om gedurende de looptijd van het Fonds aanpassingen aan het Object door te voeren. Dit kan bijvoorbeeld nodig zijn op grond van nieuwe wet- en regelgeving, of in reactie op de eisen van (potentiële) huurders. De kosten van deze verduurzamingswerkzaamheden zullen ten laste komen van het rendement van het Fonds.

Hoewel milieurisico's in directe zin er op basis van onderzoek niet lijken te zijn, kan de marktwaarde van het Object dalen als zich een milieurisico voordoet. Een negatief effect op de waarde van het Object kan een negatief effect hebben op de resultaten van het Fonds.

Nieuwe wettelijke bepalingen, jurisprudentie of politieke besluitvorming in algemeen zin op het gebied van bijvoorbeeld zorg- of huurwetgeving, technische aspecten en ruimtelijke ordening of fiscale regelgeving kunnen negatieve gevolgen hebben voor de resultaten van het Fonds.

Het inflatierisico is het risico dat de prijsinflatie (stijging van het algemeen prijspeil) een negatief effect heeft op het reële rendement van een belegging. Ondanks de contractuele afspraak met de huurders dat indexering van de huurinkomsten jaarlijks plaatsvindt, kan de inflatie een negatief effect hebben op de waarde van het Object. Dit kan voorkomen wanneer de stijging van de kosten voor het Fonds de groei van de huur middels indexering overstijgt. Dit kan het rendement op de belegging negatief beïnvloeden.

Voor zover tegen aanvaardbare voorwaarden mogelijk is, zijn risico's met betrekking tot het Object verzekerd. Er is echter een risico dat schade wordt

veroorzaakt door voorvallen die niet verzekeraar zijn en zijn uitgesloten van dekking - zoals een (natuur) ramp of schade door oorlog of terreur - of een eigen risico op schade van toepassing is. Indien een dergelijke situatie zich voordoet moet het Fonds de schade geheel of gedeeltelijk zelf dragen. De resultaten van het Fonds kunnen daardoor in negatieve zin worden beïnvloed.







## 2 RISICOFACTOREN

### 2.1 Inleiding

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

Het is af te raden een substantieel gedeelte van het vermogen in dit product te beleggen. Deze belegging moet gezien worden als onderdeel van een gespreid belegde portefeuille.

Het Fonds richt zich op particuliere beleggers met een sterke binding met de reformatorische gemeenschap én een ambitie om collectief te beleggen in vastgoed(gerelateerde) producten voor de meest kwetsbaren binnen de eigen gemeenschap: mensen met een zorg- en ondersteuningsvraag.

Hoewel de Beheerder meent dat de risico's als genoemd in dit hoofdstuk alle materiële risico's betreffen, kunnen er materiële risico's zijn die thans onbekend zijn en kunnen er risico's zijn die op dit moment niet materieel zijn die eveneens negatieve gevolgen kunnen hebben voor de waarde van uw belegging en de rendementen daarop.

### 2.2 Exploitatierisico's

Bij tussentijdse tegenvallers in de exploitatie kan het geprognosticeerde uitkeerbare rendement in gevaar komen. Gedurende de looptijd van het Fonds wordt een liquiditeitsreserve aangehouden. Deze liquiditeitsreserve kan onder meer worden aangewend ter dekking van onvoorziene uitgaven of om aan de financiële verplichtingen te kunnen voldoen. Er is evenwel een risico dat op enig moment de liquiditeitsreserve onvoldoende blijkt te zijn.

Dat kan leiden tot het faillissement van het Fonds en daarmee het verlies van de belegging voor de Participanten.

Voor de Participant kan een verlies optreden. In het bijzonder hebben de mate waarin het Object wordt geconfronteerd met leegstand, de hoogte van de diverse Exploitatiekosten, Fondskosten, Rentekosten en eventuele andere kosten en de hoogte van de huurinkomsten die voortvloeien uit het Object, een belangrijke invloed op het rendement. Dat geldt in het bijzonder voor de situatie dat diverse factoren zich gelijktijdig in negatieve zin zullen voordoen. Het maximale verlies dat de Participant kan lijden is het bedrag van zijn deelname.

### 2.3 Beperkte handelbaarheid

De Participaties zijn niet beursgenoteerd en er zal ook geen beursnotering worden aangevraagd. Hoewel de Participaties handelbaar zijn, zijn de mogelijkheden beperkt. Overdracht van Participaties is uitsluitend mogelijk via inkoop van Participaties door het Fonds gevolgd door uitgifte. Inkoop zal slechts plaatsvinden voor zover deze Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk (kunnen) worden uitgegeven aan een derde die zich bij de Beheerder heeft gemeld als geïnteresseerde belegger in het Fonds (of aan een Participant die zich bij de Beheerder heeft gemeld als geïnteresseerde voor aanvullende of extra Participaties). Bovendien, in verband met de toezichtrechtelijke positie van het Fonds, mag een overdracht niet tot gevolg hebben dat (i) de verkrijgende belegger Participaties verwerft tegen een tegenwaarde van minder dan €100.000,- per belegger óf (ii) het door de vervreemdende Participant in het Fonds belegde bedrag lager dan €100.000,- uitkomt (tenzij het bedrag door waardedaling na de overdracht onder €100.000,- uitkomt of de vervreemdende Participant alle door hem gehouden Participaties verkoopt en overdraagt).

Het Fonds is niet verplicht om op verzoek van de Participant Participaties in te kopen (het Fonds heeft een closed-end karakter). Participanten dienen er rekening mee te houden dat (feitelijke) verhandeling van Participaties slechts beperkt mogelijk is.

Verder kan de feitelijke looptijd van het Fonds langer zijn dan de beoogde looptijd, indien door (markt) omstandigheden de verkoop van het Object tegen gunstige of acceptabele voorwaarden niet haalbaar blijkt of de Participanten niet instemmen met een door de Beheerder voorgestelde verkoop. Daarom dient elke belegger voor zich het risico in te schatten dat verbonden is aan de (eventueel langere dan) beoogde looptijd van het Fonds en de beperkingen in de mogelijkheden tot overdracht van de Participaties. Dit kan tot gevolg hebben dat de belegger langer aan deze belegging is gebonden dan verwacht of dan gewenst is. Voorts kan de beperkte mogelijkheid van verhandelbaarheid van de Participaties een drukkend effect hebben op de waarde ervan.

## 2.4 Verhuurrisico

Een risico voor de exploitatie van het Fonds is dat een of meer van de huurovereenkomsten gedurende de looptijd van het Fonds door de desbetreffende huurder wordt opgezegd. Daarmee ontstaat het risico dat door veranderende marktomstandigheden appartementen niet of tegen minder gunstige voorwaarden kunnen worden (weder)verhuurd. Dit kan leiden tot lagere huurinkomsten en een lagere verkoopopbrengst wat een negatief effect kan hebben op het rendement voor de Participanten.

De woningen zijn specifiek bedoeld voor ouderen met een (of respect voor) reformatorische levensovertuiging. Stichting Cedrah, een zorgorganisatie met een reformatorische identiteit die dicht bij deze doelgroep staat, treedt op als intermediair en

verhuurmakelaar voor de woningtoewijzing en het wachtlijstbeheer. Cedrah heeft aangegeven dat de interesse in deze woningen binnen haar achterban zeer groot is en heeft reeds een wachtlijst van gegadigden opgebouwd. Het is derhalve de verwachting van de Beheerder dat het risico op structurele leegstand beperkt is.

Voor de zorgstudio's is met zorgorganisatie Siloah een langjarige master huurovereenkomst afgesloten (15 jaar na oplevering, daarna telkens te verlengen met vijf jaar). Hoewel dit deel van het Object wordt aangepast aan de wensen en eisen van deze huurder én langjarig wordt verhuurd bestaat het risico dat om welke reden dan ook de huurovereenkomst voortijdig, gedurende de looptijd van het Fonds, eindigt. En hoewel er een structureel tekort is aan zorgwoningen, kan dit leiden tot lagere huurinkomsten dan geprognosticeerd en/of een lagere marktwaarde van het Object. Dat kan een negatief effect hebben op het rendement voor de Participanten.

## 2.5 Debiteurenrisico

De huurders van de individueel verhuurde woningen zijn verplicht om de huursom maandelijks vooruit te voldoen. Siloah betaalt haar huur per drie maanden vooruit. Tevens wordt een waarborgsom van één maand huur afgegeven door de individuele huurders en door Siloah ter grootte van drie maanden. Deze waarborgsommen mogen worden toegevoegd aan de liquiditeitsreserve van het Fonds. Het debiteurenrisico doet zich voor wanneer een huurder te laat, gedeeltelijk of in het geheel niet de huur betaalt. Het directe gevolg is dat de liquiditeit van het Fonds daalt en het Fonds niet of slechts gedeeltelijk uitkeringen kan doen. Dat gaat ten koste van het rendement voor de Participanten. Het kan zelfs leiden tot het faillissement van het Fonds en daarmee het verlies van de belegging voor de Participanten.



## 2.6 Kredietrisico

De kosten voor de hypothecaire financiering zijn in de rendementsprognose een belangrijke factor. Het Fonds trekt bij aanvang een hypothecaire lening aan ter hoogte van € 2.000.000,- voor een looptijd van 10 jaar. Op deze hypothecaire lening wordt tussentijds niet afgelost. Vanwege de doelstelling om een stabiele belegging te bieden met voorspelbare kasstromen is omwille van de onzekere (geo)politieke omstandigheden, en als gevolg daarvan sterk oplopende rente, er voor gekozen om een hypothecaire financiering aan te trekken met een rentevaste periode van tien jaar. Hierdoor wordt zekerheid verkregen dat het rentetarief gedurende het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds niet wijzigt. Een stijgende rente kan van invloed zijn op het rendement voor de Participanten en de waardeontwikkeling van het Object. De rente van de hypothecaire financiering als opgenomen in rendementsprognose bedraagt 5,5% per jaar.

De hypothecaire financiering heeft een looptijd van 10 jaar. Op deze hypothecaire lening wordt tussentijds niet afgelost. De hypothecaire lening mag te

allen tijde vervroegd afgelost worden. Indien een vervroegde aflossing plaatsvindt na 7 jaar is geen boeterente verschuldigd. Indien een vervroegde aflossing plaatsvindt binnen 7 jaar is een boeterente verschuldigd over het vervroegd afgeloste bedrag over de periode te rekenen vanaf de datum van de gehele of gedeeltelijke vervroegde aflossing tot de datum die valt 7 jaar na de startdatum. Indien 5,5 jaar na aanvang van het Fonds wordt besloten tot verkoop van het Object en de hypothecaire financiering vervroegd wordt afgelost (€ 2.000.000,-), dan is over deze vervroegde aflossing een boeterente verschuldigd van 5,5% per jaar (12 maanden), berekend over 18 maanden ofwel € 165.000,- ( $€ 2.000.000,- \times 5,5\% \times 18/12 = € 165.000,-$ ). Indien deze situatie zich voordoet is het aan de (Algemene) Vergadering van Participanten om te beoordelen of deze boeterente acceptabel is of dat wordt besloten om niet tot verkoop van het Object over te gaan.

Het risico bestaat dat na afloop van de overeengekomen looptijd van de hypothecaire financiering het Object nog niet is verkocht en geen nieuwe lening met een hypothecair financier kan worden afgeslo-



ten of alleen kan worden afgesloten tegen minder gunstige voorwaarden. Indien geen nieuwe lening met een hypotheccair financier kan worden afgesloten ontstaat het risico dat het Object gedwongen moet worden verkocht. De verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans lager dan bij een reguliere verkoop. Dat kan een negatieve invloed hebben op het voor de Participanten te behalen rendement. Als een nieuwe hypotheccaire lening alleen kan worden afgesloten tegen minder gunstige voorwaarden, dan kan dat eveneens een negatieve invloed hebben op het rendement.

Voor de rendementsprognose is het uitgangspunt dat bij het eindigen van de looptijd van de hypotheccaire financiering van tien jaar, indien het Object dan nog niet is vervreemd, de hypotheccaire financiering bij de huidige financier wordt verlengd. Het is niet uit te sluiten dat verlenging van de hypotheccaire financiering bij de huidige financier niet slaagt. Slaagt die verlenging niet, dan is er een risico dat het Fonds bij de herfinanciering extra kosten moet maken, zoals afsluitprovisie, kosten voor taxatie van het Object en notariskosten. Die kosten hebben een negatief effect op het rendement voor de Participanten.

Stichting Steunfonds voor huisvesting en verzorging van ouderen en hulpbehoevenden in Zeeland heeft besloten om dit initiatief te ondersteunen en in aanvulling op de hypotheccaire lening een achtergestelde lening te verstrekken ter hoogte van € 1.400.000,- voor een maximale looptijd van 30 jaar. Bij de verkoop van het Object gedurende de looptijd van deze achtergestelde lening kan het Fonds deze financiering boetevrij aflossen. Deze geldlening wordt verstrekt tegen een vaste rente van 3,0% per jaar gedurende de beoogde maximale looptijd van het Fonds (10 jaar). Na afloop van deze periode wordt in onderling overleg een nieuw rentepercentage vastgesteld voor een nieuwe periode. Totdat partijen overeenstemming hebben bereikt over een nieuw geldend rentepercentage is

het laatst geldende rentepercentage van toepassing. Gedurende de eerste 10 jaar hoeft niet te worden afgelost, tenzij de liquiditeitsreserve van het Fonds aflossingsruimte biedt. Er ontstaat aflossingsruimte indien de liquiditeitsreserve boven het geprognoseerde bedrag als vermeld in het Investeringsmemorandum uitkomt. Indien na tien jaar het Fonds nog niet is beëindigd, dan dient het Fonds de achtergestelde lening af te lossen met 3,0% per jaar gedurende de volgende tien jaren en 5,0% per jaar gedurende de daaropvolgende jaren. Die aflossingen hebben een negatieve impact op de capaciteit van het Fonds om uitkeringen te doen aan de Participanten en daarmee een negatief effect op het Direct Rendement.

## 2.7 Marktwaarde- en verkooprisico

De marktwaarde bij verkoop van het Object, en daarmee de mogelijkheid tot verkoop van het Object tegen gunstige voorwaarden, is in hoge mate afhankelijk van de huidige en toekomstige marktomstandigheden en de macro-economische ontwikkelingen. De taxatiewaarde van het Object bedraagt op peildatum 18 november 2023 € 6.575.000 kosten koper (k.k.) ofwel € 7.258.800 vrij op naam (v.o.n.). Indien de marktwaarde daalt, heeft dit een negatieve invloed op de waarde en verkoopmogelijkheid van het Object, wat ertoe kan leiden dat het door de Participanten bijeen gebrachte kapitaal geheel of gedeeltelijk verloren gaat. De hypotheccaire financiering en lening van het Steunfonds maken een wezenlijk deel uit van dit product. Negatieve waardeontwikkelingen kunnen hierdoor versterkt doorwerken in de resultaten van het Fonds.

Daarnaast is in de hypotheccaire financieringscondities vastgelegd dat de hypotheccair financier, allereerst bij het aangaan van het Fonds en vervolgens periodiek, de marktwaarde van het Object test ten opzichte van het restant van de hoofdsom van de hypotheccaire financiering (“loan to value” of “LTV”). Met de hypothe-

cair financier is een LTV van maximaal 40% overeengekomen, exclusief de achtergestelde lening van het Steunfonds. De LTV geeft de verhouding weer tussen de totale hoofdsom van deze hypothecaire financiering en de getaxeerde marktwaarde van het Object (vrij op naam). De hypothecair financier heeft zich het recht voorbehouden om, indien de LTV hoger blijkt dan 40%, (hogere) jaarlijkse aflossingen te verlangen of de financiering te beëindigen. (Hogere) aflossingen kunnen een (al dan niet tijdelijk) negatief effect hebben op het uitkeerbaar Direct Rendement gedurende de resterende looptijd van het Fonds. Bij beëindiging van de hypothecaire financiering ontstaat het risico dat het Object gedwongen verkocht moet worden. De verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans lager dan bij een reguliere verkoop. Dat kan een negatieve invloed hebben op het rendement voor de Participanten. De LTV bedraagt bij aanvang van het Fonds circa 27,6% (exclusief de achtergestelde lening van het Steunfonds). Hoewel deze verhouding in beginsel niet zal toenemen, kan een daling in de marktwaarde (wat leidt tot een lagere getaxeerde waarde) er toe leiden dat het hiervoor bedoelde risico zich realiseert.

## 2.8 Risico van beperkte spreiding

Het rendement (waaronder de waardeontwikkeling) van vastgoed is afhankelijk van talloze factoren die daarop in meer of mindere mate een directe of indirecte invloed hebben. Zo beïnvloeden het klimaat op de vastgoedmarkt en de economische en (geo)politieke omstandigheden in het algemeen, in zekere mate en hoofdzakelijk indirect het rendement. Doorgaans hebben factoren als de ligging en ontwikkelingen in de nabijheid van het vastgoed, de kwaliteit en eventuele (verborgen) gebreken aan het vastgoed en de kwaliteit (solvabiliteit) van de huurders een belangrijkere en een meer directe invloed op het rendement dat het vastgoed voortbrengt. Door gespreid te beleggen in verschillende typen van vastgoed op verschillende locaties kunnen

deze risicofactoren in zekere mate worden gedempt. Aangezien het Fonds uitsluitend belegt in één Object op één locatie is er geen sprake van spreiding in type vastgoed en geografische spreiding. Eventuele ongunstige ontwikkelingen in de markt van zorgwoningen of in of nabij Yerseke kunnen derhalve niet gecompenseerd worden uit andere beleggingen of andere activiteiten. Dat kan een negatieve invloed hebben op het rendement voor de Participanten.

## 2.9 Ontwikkel- en bouwrisico

De grond met opstallen van het voormalige zorgcentrum Vredelust wordt door Cedrah bij aanvang van het Fonds middels een ABC-constructie gesplitst in appartementsrechten en daarna geleverd aan het Fonds.

Het Object wordt, volgens de planning, gerealiseerd en opgeleverd voor gebruik en verhuur 15 maanden na aanvang van het Fonds. Het ontwikkel- en bouwrisico is voor rekening van de ontwikkelaar (Sonneborgh West BV) en haar bouwteampartners: Aannemingsbedrijf Fraanje (bouwkundig) en Van de Velde Installatiegroep Yerseke (installaties). Het ontwikkel- en bouwrisico wordt richting het Fonds afgedekt middels een prijs vaste aannemingsovereenkomst met vaste termijnen die de stand van het werk volgen. Dit bouwteam is in deze samenstelling reeds geruime tijd betrokken bij de ontwikkeling van het project en zijn derhalve goed op de hoogte en goed op elkaar ingespeeld. Daarnaast zijn zij in dezelfde samenstelling verantwoordelijk voor de ontwikkeling en realisatie van Marnix Staete te Goes. Marnix Staete is eveneens een wooncomplex voor ouderen met een reformatorische levensovertuiging en een zorg- en ondersteuningsvraag. Het risico dat hierdoor resteert is een eventueel faillissement van de ontwikkelaar (of één van de bouwteampartners). Een faillissement kan leiden tot hogere bouwkosten en een latere oplevering. Dit zal leiden tot een lager rendement voor de Participanten.

Tot aan de beoogde datum van oplevering (15 maanden na de beoogde start van het Fonds) wordt een reservering aangehouden voor compensatie van gedeelde huurinkomsten voor het Fonds. Als zekerheid voor nakoming van de betalingsverplichting uit hoofde van de huurcompensatie wordt dit bedrag van de huurcompensatie, berekend over de periode vanaf de start van het Fonds (naar verwachting 1 mei 2024) tot aan de verwachte oplevering en ingebruikname (naar verwachting 1 augustus 2025) bij de start van het Fonds toegevoegd aan de liquiditeitsreserve. Indien de oplevering later zal plaatsvinden zullen de resultaten van het Fonds door huurderiving (respectievelijk door het uitblijven van huurcompensatie) in negatieve zin worden beïnvloed, wat ten koste zal gaan van het rendement van het Fonds.

## 2.10 Kosten

Elk vastgoed moet worden onderhouden. Het risico bestaat dat gedurende de looptijd van het Fonds noodzakelijk onderhoud moet worden gepleegd dat niet is voorzien. Onderhoud levert kosten op die door het Fonds moeten worden gedragen. Die kosten hebben een negatief effect op het rendement. Omdat het Object een nieuw te realiseren vastgoed betreft, verwacht de Beheerder gedurende de exploitatie geen grote aanpassingen, verbouwingen of andere uitgaven dan hetgeen middels een meerjarenonderhoudsplanning reeds is voorzien.

Het Fonds heeft daarnaast te maken met Fondskosten, inclusief assetmanagement, Rentekosten en eventuele andere kosten. Deze zijn reeds bij aanvang van het Fonds in kaart gebracht en zijn middels een meerjarenbegroting onderdeel van de rendementsprognose. Niettemin bestaat het risico dat gedurende de bezitsperiode van het Object noodzakelijkerwijs extra kosten moeten worden gemaakt in afwijking (zowel in omvang als in de tijd gezien) van de bij aanvang opgestelde begro-

ting. De resultaten van het Fonds kunnen daardoor in negatieve zin worden beïnvloed.

## 2.11 Duurzaamheidsrisico's

Verschillende gebeurtenissen en omstandigheden op duurzaamheidsgebied kunnen negatieve gevolgen hebben voor de waarde van vastgoed. De toenemende maatschappelijke en politieke aandacht voor duurzaamheidsfactoren leiden tot een verschuiving in de vraag naar vastgoed. Deze vraagverschuiving houdt in dat de vraag naar duurzamer (bijvoorbeeld energiezuiniger) vastgoed stijgt, ten koste van de vraag naar minder duurzaam vastgoed. Hierdoor kan de waarde van minder duurzame objecten dalen, wat nadelig kan zijn voor de waarde van het vastgoed van het Fonds.

Het vastgoed waarin dit Fonds zal beleggen betreft nieuw vervaardigd onroerend goed dat voldoet aan de laatste wettelijke normen (BENG). Daarmee is dit risico naar het oordeel van de Beheerder laag. Desondanks kan de Beheerder zich genoodzaakt zien om gedurende de looptijd van het Fonds aanpassingen aan het Object door te voeren. Dit kan bijvoorbeeld nodig zijn op grond van nieuwe wetten en regelgeving, of in reactie op de eisen van (potentiële) huurders. De kosten van deze verduurzamingswerkzaamheden zullen ten laste komen van het rendement van het Fonds. Doordat duurzaamheidsrisico's onderdeel uitmaken van de operationele risico's, worden ook deze risico's meegenomen in het risicobeheerproces en worden waar nodig (in de toekomst) passende maatregelen genomen om deze te voorkomen.

## 2.12 Milieurisico's

Onderzoeken naar de gesteldheid van de bodem respectievelijk de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en ondergrondse tanks hebben



geen aanleiding gegeven tot vervolgonderzoek. Hoewel deze milieurisico's in directe zin er daarmee niet (lijken te) zijn, is er het indirecte risico dat als een milieurisico zich onverhoopt toch voordoet dat ten koste gaat van de marktwaarde van het Object en/of tot extra kosten leidt. Een negatief effect op de waarde van het Object en/of extra kosten kunnen een negatief effect hebben op de resultaten van het Fonds.

### 2.13 Politieke risico's

Nieuwe wettelijke bepalingen, jurisprudentie of politieke besluitvorming in algemene zin op het gebied van bijvoorbeeld zorg- en huurwetgeving, technische aspecten, ruimtelijke ordening, duurzaamheid, fiscale regelgeving en in het bijzonder op het vlak van de financiering van de gezondheidszorg, kunnen gevolgen hebben voor de resultaten van het Fonds. Voor zover de Beheerder bekend is, zijn er geen wettelijke bepalingen aangekondigd die van invloed kunnen zijn op de in de rendementsberekeningen gehanteerde uitgangspunten. Het is echter niet uit te sluiten dat de wetgeving de komende jaren wordt gewijzigd, hetgeen een negatief effect kan hebben op de waarde van het Object en op de resultaten van het Fonds.

### 2.14 Inflatierisico

Het inflatierisico is het risico dat de prijsinflatie (stijging van het algemeen prijspeil) een negatief effect heeft op het reële rendement van een belegging. Gewoonlijk geldt dat vastgoedbeleggingen zijn beschermd tegen het inflatierisico, omdat de huurinkomsten van vastgoed doorgaans meebewegen met de inflatie (jaarlijkse huurverhoging door indexering van huurprijzen).

In de huurovereenkomsten voor de individueel verhuurde appartementen geldt een jaarlijkse huurin-

dexering conform landelijke wet- en regelgeving. Voor de master huurovereenkomst met Siloah voor het zorgdeel geldt een indexatie conform CPI. In de rendementsprognoses is rekening gehouden met een gemiddelde indexering van 3,0% per jaar. Ondanks de indexering van de huurinkomsten kan de inflatie een negatief effect hebben op de waarde van het Object. Dit kan voorkomen wanneer de stijging van Exploitatiekosten, Fondskosten, Rentekosten of eventuele andere kosten de groei van de inflatie overstijgt of wanneer de inflatie op de inkomsten gedurende de looptijd van het Fonds gemiddeld lager is dan de aangenomen 3,0% per jaar. Dit kan het rendement op de belegging negatief beïnvloeden.

### 2.15 Onverzekerbare risico's

Belangrijke Object gerelateerde risico's betreffen het risico van brand-, storm- en waterschade alsmede het aansprakelijkheidsrisico als eigenaar van het Object. Voor zover tegen aanvaardbare voorwaarden mogelijk, zijn deze risico's adequaat afgedekt door verzekeraars. Er is echter een risico dat schade wordt veroorzaakt door voorvallen die niet verzekeraar zijn of zijn uitgesloten van dekking - zoals een (natuur)ramp of schade door oorlog of terreur - of een eigen risico op schade van toepassing is. Indien een dergelijke situatie zich voordoet moet het Fonds de schade geheel of gedeeltelijk zelf dragen. De resultaten van het Fonds kunnen daardoor in negatieve zin worden beïnvloed.

### 2.16 Besluitvorming, taak uitoefening en belangen van de individuele Participant

De Participaties worden uitgegeven onder de voorwaarden als bepaald in de Fondsvoorwaarden (Bijlage I). Op grond van de Fondsvoorwaarden zijn bepaalde besluiten voorbehouden aan de Beheerder,

de Bewaarder en/of de (Algemene) Vergadering van Participanten. De Beheerder en de Bewaarder zijn gehouden in het belang van de Participanten te handelen. Het handelen 'in het belang van de Participanten' zoals hiervoor bedoeld verwijst naar het belang van de gezamenlijke Participanten. Het belang van de gezamenlijke Participanten kan anders zijn dan het belang van één of meerdere individuele Participanten. Het risico bestaat dat het belang van één of meerdere individuele Participanten moet wijken voor de belangen van de gezamenlijke Participanten. Op de besluiten die

zijn voorbehouden aan de (Algemene) Vergadering van Participanten is een soortgelijk risico van toepassing. In die vergaderingen geeft elke Participatie recht op één stem en besluiten worden genomen met (een gewone of gekwalificeerde) meerderheid van stemmen. Wordt een besluit met de vereiste meerderheid aangenomen dan geldt dat besluit voor alle Participanten, ook voor de Participant die heeft tegengestemd. Er is dan ook een risico dat het belang van de gezamenlijk Participanten niet gelijk is aan het belang van de individuele Participant.

**GEEN VAN HET FONDS, DE BEHEERDER OF DE BEWAARDER STAAT ONDER TOEZICHT VAN DE AFM OF DE NEDERLANDSCHE BANK NV. DIT INVESTERINGSMEMORANDUM IS NIET TE BESCHOUWEN ALS EEN DOOR DE AFM GOEDGEKEURD PROSPECTUS. GEÏNTERESSEERDE BELEGGERS DIENEN ER REKENING MEE TE HOUDEN DAT HEN NIET DE BESCHERMING WORDT GEBODEN DIE DE WET OP HET FINANCIËEL TOEZICHT BEOOGT TE BIJEN AAN BELEGGERS IN STRUCTUREN OF PRODUCTEN DIE WEL ONDER TOEZICHT VAN DE AFM OF DE NEDERLANDSCHE BANK NV STAAN.**

## 3 BETROKKEN PARTIJEN

### Fonds

Zorgwoningfonds Oester Staete  
Schimmelt 30  
Postbus 1787  
5602 BT Eindhoven

### Beheerder

Sonneborgh Beheer B.V.  
Schimmelt 30  
Postbus 1787  
5602 BT Eindhoven  
Telefoon: +31 (0)40 303 21 23  
E-mail: [fondsbeheer@sonneborgh.nl](mailto:fondsbeheer@sonneborgh.nl)

### Bewaarder

Stichting Zorgwoningfonds Oester Staete  
Schimmelt 30  
Postbus 1787  
5602 BT Eindhoven  
E-mail: [bewaarder@sonneborgh.nl](mailto:bewaarder@sonneborgh.nl)

### Steunfonds

Stichting Steunfonds voor huisvesting en verzorging van ouderen en hulpbehoevenden in Zeeland  
Briandlaan 2  
4334 GP Middelburg

### Verhuurmakelaar woningen

Stichting Cedrah  
1e Barendrechtseweg 40  
2992 XC Barendrecht

### Huurder

Stichting Siloah  
Gieterijstraat 120  
2984 AB Ridderkerk

### Fiscaal adviseur

Joanknecht Belastingadviseurs  
Beemdstraat 36  
5652 AB Eindhoven

### Advocaat (toezichtrechtelijke aspecten)

FMLaw  
Tivolilaan 205  
6824 BV Arnhem

### Notaris

VDB Notarissen  
Eindhovenseweg 126  
5582 HW Waalre

### Taxateur

MVGM Vastgoedtaxaties B.V.  
De Bruyn Kopsstraat 9 k  
2288 EC Rijswijk



## 4 BEGRIPPEN EN DEFINITIES

### (Algemene) Vergadering van Participanten

De jaarlijkse algemene vergadering van Participanten in het Fonds.

### AFM

Stichting Autoriteit Financiële Markten, gevestigd en kantoorhoudend te Amsterdam aan Vijzelgracht 50, 1017 HS, onder meer de toezichthouder voor beleggingsinstellingen.

### Beheerder

Sonneborgh Beheer BV, statutair gevestigd te Eindhoven en kantoorhoudend te Eindhoven aan Schimmelt 30, 5611 ZX, opgericht op 24 december 2014, ingeschreven in de Kamer van Koophandel voor Eindhoven, nummer 62202243 en ingeschreven in het register beleggingsinstellingen (in het deel geregistreerde AIFMs) dat wordt gehouden door de AFM.

### Bewaarder

Stichting Zorgwoningfonds Oester Staete, statutair gevestigd te Eindhoven en kantoorhoudend te Eindhoven aan Schimmelt 30, 5611 ZX, opgericht 12 oktober 2021 en ingeschreven in de Kamer van Koophandel voor Eindhoven, nummer 84175451.

### Bruto-huurontvangsten

Alle gefactureerde ontvangsten voor het gebruik van het Object, exclusief eventueel aan de huurder doorbelaste servicekosten, omzetbelasting, ontvangen bedragen voor afkoop van huurcontracten en huurgaranties.

### Direct Rendement

De contante uitkering aan de Participant in enig jaar uit het Exploitatieresultaat, indien van toepassing na aflossing op de hypotheekschuld en de achtergestelde lening van Stichting Steunfonds, verminderd met de uitgaven voor (groot) onderhoud en verminderd met toevoegingen aan dan wel vermeerderd met onttrekkingen uit de liquiditeitsreserve, gedeeld door de inleg van de Participant, op jaarbasis berekend en uitgedrukt als percentage.

### Exploitatiekosten

Uitgaven direct verbonden met, en toewijsbaar aan de verkrijging van Bruto-huurontvangsten uit het Object, zoals uitgaven voor onderhoud, premies voor verzekeringen, zakelijke lasten en uitgaven voor technisch, administratief en commercieel vastgoedbeheer (property management).

### Exploitatieresultaat

De Bruto-huurontvangsten vermeerderd met eventuele overige inkomsten, zoals inkomsten ten gevolge van eventuele rentebaten op de liquiditeitsreserve, en verminderd met de uitgaven aan Exploitatiekosten, Fondskosten, Rentekosten en eventuele rentelasten over de liquiditeitsreserve.

### Fonds

Een transparant fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht, genaamd Zorgwoningfonds Oester Staete, dat naar verwachting op of omstreeks 1 mei 2024 wordt aangegaan te Eindhoven (Nederland) tussen elke Participant afzonderlijk, de Beheerder en de Bewaarder en kantoor zal houden aan Schimmelt 30, 5611 ZX Eindhoven en is ingeschreven in het register beleggingsinstellingen (in het deel geregistreerde AIFMs) dat wordt gehouden door de AFM.

### Fondskosten

Uitgaven die worden gedaan om het Fonds te exploiteren en die niet rechtstreeks aan de exploitatie van het Object zijn toe te rekenen, inclusief de uitgaven voor externe hertaxatie van het Object eens per drie jaar.

### Fondsvermogen na Beëindiging Fonds

Het Fondsvermogen nadat is besloten het Fonds te beëindigen, dat onder meer bestaat uit de bij vreemding van het Object te realiseren of gerealiseerde verkoopopbrengst verminderd met:

- a. de actuele hoofdsom van de hypothecaire financiering;



- b. de actuele hoofdsom van de achtergestelde lening die het Steunfonds heeft verstrekt;
- c. kosten voor de verkoop van het Object;
- d. het door de Participanten bijeengebrachte kapitaal (€ 4.300.000,-);
- e. de waarborgsommen die de huurders aan het Fonds hebben betaald; en
- f. de resterende verplichtingen van het Fonds, en vermeerderd met:
- g. de actuele stand van de liquiditeitsreserve.

#### Fondsvoorwaarden

De fondsvoorwaarden van Zorgwoningfonds Oester Staete, zoals opgenomen in Bijlage I bij het Investeringsmemorandum.

#### Indirect Rendement

De contante uitkering aan de Participant in enig jaar uit het netto-verkoopresultaat (ook wel Fondsvermogen na Beëindiging Fonds ofwel exit-resultaat genoemd) bij verkoop van het Object, gedeeld door de inleg van de Participant, op jaarbasis berekend en uitgedrukt als percentage.

#### Investeringsmemorandum

Dit investeringsmemorandum inclusief de bijlagen.

#### Kapitalisatiefactor

Met betrekking tot vastgoed: de koopprijs c.q. taxatiewaarde van het vastgoed gedeeld door de verwachte Bruto-huurontvangsten. De Kapitalisatiefactor kan net als de koopprijs c.q. taxatiewaarde worden uitgedrukt als kosten koper (k.k.) of vrij op naam (v.o.n.).

#### Object

Het vastgoedobject waarin het Fonds belegt, te weten: woon- en zorgcomplex Oester Staete, gelegen aan de Damstraat 68 te Yerseke (voorheen zorgcentrum 'Vredelust'). Kadastraal bekend als: Gemeente Yerseke, sectie G, nummer 7512.

#### Participant

De houder van één of meer Participatie(s).

#### Participatie

Een (evenredig) recht van deelname aan het Fonds, zoals bepaald in de Fondsvoorwaarden.

#### Rentekosten

De ter zake van de hypothecaire lening én de achtergestelde lening, waarmee het Object deels is gefinancierd, verschuldigde (hypotheek)rente.

#### Totaalrendement

Het totaal van het Direct Rendement en het Indirect Rendement.

#### Wft

Wet op het financieel toezicht, zoals deze van tijd tot tijd luidt of de daarvoor in de plaats tredende wettelijke regeling.

# 5 WOON- EN ZORGCOMPLEX OESTER STAETE

## 5.1 Het Object

Zorgwoningfonds Oester Staete belegt in de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van woon- en zorgcomplex Oester Staete. Oester Staete is de vervangende nieuwbouw van voormalig zorgcentrum Vredelust, gelegen aan de Damstraat 68 te Yerseke, kadastraal bekend Gemeente Yerseke, sectie G, nummer 7512.



Woon- en zorgcomplex Oester Staete biedt in totaal plaats aan 17 koopappartementen en 14 huurappartementen voor mensen met (of respect voor) de reformatorische levensovertuiging en een zorg- of ondersteuningsvraag. Daarnaast wordt er een algemene ruimte gerealiseerd voor samenkomst en het bieden van zorg. De zorg- en dienstverlening voor de bewoners van deze woningen wordt verzorgd door Cedrah. Naast deze zelfstandige woningen worden er ook 20 zorgstudio's gerealiseerd voor mensen met een verstandelijke beperking met een reformatorische achtergrond. Dit betreft 24-uurs zorg en wordt verzorgd door zorgorganisatie Siloah.

De 14 huurappartementen van Oester Staete variëren in grootte van circa 64 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak (9 woningen) tot circa 74 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak (5 woningen). Het zijn allemaal zelfstandige, duurzame en levensloopbestendige appartementen met een entreehal, woonkamer met open keuken, separaat bezoekerstoilet, zorggeschikte badkamer en ten minste één slaapkamer. Zie de plattegronden voor impressies van de meest voorkomende woningtypes.





De zorgstudio's hebben een individueel gebruiksoppervlak van circa 35 m<sup>2</sup> per studio en zijn daarnaast voorzien van twee gemeenschappelijke huiskamers en ondersteunende facilitaire ruimtes. Aan de achterzijde wordt tevens een tuin gerealiseerd voor de bewoners.



De 17 koopappartementen worden individueel verkocht. Het Fonds belegt dan ook niet in deze koopappartementen.

## 5.2 Achtergrond bij dit initiatief

### Toenemende behoefte

Het oorspronkelijke zorgcentrum Vredelust is in 2017 aangekocht door Stichting Cedrah van Zorggroep Ter Weel. Het complex staat al enkele jaren leeg en is in de afgelopen jaren middels leegstandsbeheer verhuurd om vandalisme te voorkomen. Het complex is technisch en functioneel sterk verouderd. Renovatie is niet mogelijk. Tegelijkertijd neemt binnen de achterban van Cedrah en Siloah de behoefte aan passende en zorggeschikte huisvesting voor mensen met een reformatorische identiteit en een zorg- of ondersteuningsvraag steeds verder toe. Sloop en nieuwbouw is daarmee de meest verantwoorde keuze.

### Uitdagens ontwikkeltraject

Cedrah heeft binnen haar strategische koers de keuze gemaakt om bij investeringen in wooncomplexen waar zorg in een thuissituatie wordt geboden de samenwerking aan te gaan met investeerders. In lijn met deze koers heeft Cedrah Sonneborgh geselecteerd als partner voor de ontwikkeling, realisatie en financiering.

Gedurende het ontwikkeltraject werd duidelijk dat de realisatie van Oester Staete een bijzondere uit-

daging is. De ambitie om tot kwalitatieve, duurzame maar vooral ook betaalbare woningen te komen voor ouderen uit de achterban van Cedrah en cliënten van Siloah was al geen sinecure. De onzekerheid in de samenleving vanwege (geo)politieke verschuivingen alsmede de sterk oplopende bouwkosten, inflatie en rente vormden een extra uitdaging. Bijzondere omstandigheden vragen echter om bijzondere oplossingen. Door de constructieve, open en respectvolle samenwerking van alle betrokkenen is het gelukt om deze uitdaging om te zetten in een succes.

### Met vereende krachten

De bijzondere en complexe opgave heeft geresulteerd in de plannen voor het aangaan van Zorgwoningfonds Oester Staete. Met het Fonds wordt aan particuliere beleggers met een sterke binding met de reformatorische gemeenschap én een ambitie om collectief te beleggen in vastgoed (-gerelateerde) producten de gelegenheid geboden om te participeren in een woon- en zorginitiatief voor én door de eigen achterban.

Zorgwoningfonds Oester Staete staat daarmee voor duurzaam, kwalitatief en betaalbaar vastgoed met een verwacht stabiel financieel en maatschappelijk rendement.

Het bijzondere karakter van dit Fonds is niet onopgemerkt gebleven. In aanvulling op het partnerschap met Cedrah en Siloah heeft Stichting Steunfonds voor huisvesting en verzorging van ouderen en hulpbehoevenden in Zeeland besloten om de totstandkoming van Oester Staete te ondersteunen. Dit doet het Steunfonds door a) het Fonds te ondersteunen middels het verstrekken van een achtergestelde aflossingsvrije lening in aanvulling op de lening van de hypotheclair financier en b) toezicht houden op het functioneren van het Fonds middels de benoeming van de heer L. van Dommele als bestuurder van de Bewaarder. De heer Van Dommele was in het verleden bestuurder van

Stichting Steunfonds voor huisvesting en verzorging van ouderen en hulpbehoevenden in Zeeland en is tevens bestuurder van de Bewaarder van Zorgwoningfonds Marnix Staete.

## 5.3 Verhuurbeleid

### Bruto-huurontvangsten

De 14 zelfstandige huurwoningen worden na oplevering individueel verhuurd aan bewoners, passend bij het reformatorisch identiteitsprofiel, zoals opgesteld en bewaakt door Cedrah. Ten aanzien van de 9 kleine zorgappartementen wordt een tweesporenbeleid gevoerd. Het uitgangspunt is dat 75% van deze woningen sociaal wordt verhuurd (onder de liberalisatiegrens) en 25% van deze woningen wordt verhuurd boven de liberalisatiegrens op basis van markthuur. Dit tweesporenbeleid zorgt er voor dat wanneer mensen recht hebben op huursubsidie, de huur van de kleine zorgappartementen kan worden aangepast naar een subsidiabel huurbedrag waarbij subsidie ontvangen mogelijk is. Komt een bewoner niet in aanmerking voor huursubsidie, dan wordt de markthuur gehanteerd. Per saldo bedraagt de huurprijs € 1.071,- per woning per maand voor de 5 woningen van 74 m<sup>2</sup> en gemiddeld € 864,- per woning per maand voor de 9 woningen van 64 m<sup>2</sup> (prijsspeil 1 juli 2024). De huurprijs wordt jaarlijks op 1 juli geïndexeerd conform landelijke wet- en regelgeving.

De zorgstudio's worden na oplevering langjarig verhuurd aan Siloah middels een master huurovereenkomst, waarna Siloah deze woningen toekent aan haar cliënten. De huurprijs bedraagt € 844,- per studio per maand, inclusief het gebruik van de ondersteunende facilitaire ruimten en huiskamers (prijsspeil 1 juli 2024). De huurprijs wordt jaarlijks op 1 juli geïndexeerd conform het consumentenprijsindexcijfer (CPI).

De Bruto-huurontvangsten bedragen derhalve in



het eerste exploitatiejaar na oplevering van de nieuwbouw (2025) gedurende de resterende vijf maanden van dat jaar bij 100% bezetting naar verwachting € 154.599,-.

Additioneel op de Bruto-huurontvangsten wordt een servicebijdrage ontvangen ter dekking van de kosten voor de ontmoetingsruimte (van zowel de bewoners van de huur- als koopwoningen), wat een additionele inkomst genereert ter hoogte van € 4.464,- per jaar (prijspeil 1 juli 2024).

### Waarborgsom

Bij aanvang van de verhuur wordt door de individuele huurders van de levensloopbestendige appartementen de huur maandelijks vooruitbetaald. Tevens wordt een waarborgsom van één maand huur afgegeven. Door Siloah (zorgstudio's) wordt bij aanvang van de huurperiode de huur driemaandelijks vooruitbetaald en wordt door partijen een waarborgsom afgegeven ter grootte van drie maanden. Deze waarborgsommen mogen worden toegevoegd aan de liquiditeitsreserve van het Fonds, om de kans te vergroten dat gedurende de exploitatie-

jaren niet alleen kan worden voldaan aan de financiële verplichtingen naar de hypotheclair financier en het Steunfonds, maar ook om het gewenste Direct Rendement aan de Participanten te voldoen met zo min mogelijk druk op de exploitatie. Deze waarborgsommen worden verrekend bij beëindiging van het Fonds.

### Identiteit en woningtoewijzing

Het is Zorgwoningfonds Oester Staete bekend dat Cedrah een reformatorische identiteit heeft en het staat Cedrah vrij om zelf invulling te geven aan het beleid voor het aanbieden en toewijzen van woningen in Oester Staete aan huurders binnen de reformatorische achterban. De huurwoning mag pas door een huurder worden bewoond nadat de ballotagecommissie van de VvE daar goedkeuring voor heeft verleend. De ballotagecommissie van de VvE mag de goedkeuring niet op onredelijke gronden weigeren en goedkeuring mag niet worden onthouden indien dat leidt tot onacceptabele leegstand. Onder onacceptabele leegstand wordt in ieder geval verstaan leegstand van langer dan 3 maanden.





## 5.4 Stichting Cedrah

Het nieuw te realiseren Oester Staete is bestemd voor ouderen met een (of respect voor) reformatorische identiteit én een zorg- en ondersteuningsvraag. De zorg- en dienstverlening in Oester Staete wordt verzorgd door Cedrah. Daarnaast heeft Cedrah een centrale rol in de toewijzing van de woningen aan ouderen binnen haar achterban en het beheer van het complex, waaronder ook het bewaken van de reformatorische identiteit. De verkoopbegeleiding van de koopwoningen binnen de reformatorische achterban wordt eveneens verzorgd door Cedrah.

Cedrah biedt in Zeeland en Zuid-Holland wonen, zorg en diensten aan ouderen die bewust kiezen voor een organisatie met een reformatorisch identiteitsprofiel. Daarbij wenst Cedrah in alles te handelen in overeenstemming met Gods Woord. Uitvoering van missie en visie beweegt zich binnen de kaders die zijn aangegeven in de statuten van Cedrah. Daarin zijn grondslag (de Heilige Schrift als onfeilbaar Woord van God, zoals beleden in de Nederlandse Geloofsbelijdenis en verwoord in de Drie Formulieren van Enigheid) en doel (op christelijke wijze bieden van huisvesting en zorg aan mensen met een reformatorisch referentiekader) cruciaal.

De naam Cedrah is ontleend aan het Hebreeuwse woord ceder. De cederboom is de boom die in de Bijbel het meest genoemd wordt, onder andere bij de bouw van de tempel. Het is een grote naaldboom die symbool staat voor beschutting en bescherming. Deze beschutting en bescherming wil Cedrah nu en in de toekomst bieden aan haar ouderen. Binnen Cedrah wil men graag invulling geven aan barmhartigheid, ontferming en liefdevolle zorg. Daarbij houdt Cedrah rekening met de wensen en mogelijkheden van haar klanten. Dat komt ook in de naam 'Cedrah' tot uitdrukking.

## 5.5 Stichting Siloah

Naast de zelfstandige woningen worden er ook zorgstudio's gerealiseerd voor mensen met een verstandelijke beperking en een reformatorische achtergrond. Dit betreft 24-uurs zorg en wordt verzorgd door zorgorganisatie Siloah.

Siloah biedt met meer dan 20 locaties door heel Nederland zorg en ondersteuning aan mensen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking. Siloah is onderdeel van Zorggroep Sirjon. Zorggroep Sirjon biedt zorg en begeleiding vanuit een reformatorische identiteit. De grondslag van Zorggroep Sirjon is de Heilige Schrift, als het onfeilbaar Woord van God, en de Drie Formulieren van Enigheid. Voor alle activiteiten die binnen de organisatie verricht worden, in de dagelijkse uitvoering van de zorg en begeleiding aan de cliënten en in de omgang met elkaar, is dit de basis. Dat betekent dat de identiteit concreet handen en voeten krijgt in de zorg, het spreken en in de huizen. Denk aan het met elkaar in gesprek gaan over de belangrijkste dingen in het licht van Gods Woord, het eerlijk omgaan met elkaar, het houden van dagopeningen en -sluitingen, het gezamenlijk beginnen van maaltijden en de manier waarop de zondag wordt ingevuld.

## 5.6 Stichting Steunfonds voor Huisvesting en Verzorging van ouderen en hulpbehoevenden in Zeeland

Stichting Steunfonds voor huisvesting en verzorging van ouderen en hulpbehoevenden in Zeeland heeft ten doel, overeenkomstig de in haar statuten geformuleerde grondslag:

- "financiële steun en financiële bijstand te verlenen aan stichtingen of verenigingen, uitgaande van of (moreel) gesteund wordende door (een) Gereformeerde Gemeente(n) binnen de particuliere Synode Zuid waarin belijdende leden

van de Gereformeerde Gemeenten in voldoende mate participeren in bestuur en/of toezichthoudend orgaan en/of adviserend orgaan, zulks ter beoordeling van het bestuur, en de Stichting Zorgcentra uitgaande van de Gereformeerde Gemeenten in Zeeland en Zuid-Holland en de Christelijk Gereformeerde Kerken in de regio Rotterdam. In dit artikel bedoelde verenigingen, stichtingen en (andere) betrokken kerkelijke gemeente(n) dienen dezelfde grondslag te hanteren als vermeld in artikel 3. In dit artikel genoemde steun en bijstand is uitsluitend bestemd voor doelen/ projecten op het gebied van huisvesting, verzorging, verpleging, maatschappelijk werk en dergelijke voor ouderen en hulpbehoevenden, welke gerealiseerd zijn of worden binnen het werkgebied.”

- “financiële steun te verlenen aan Diaconieën van Gereformeerde Gemeenten.”

Stichting Steunfonds tracht haar doel te bereiken door het verstrekken van bijdragen, het doen van schenkingen en het verstrekken van geldleningen indien en voor zover deze activiteiten aan het doel van deze stichting bevorderlijk kunnen zijn.

## 5.7 Taxatie

Het Object is getaxeerd door MVGM Vastgoedtaxaties B.V. De getaxeerde waarde van het Object bedraagt op peildatum 18 november 2023 € 6.575.000,- kosten koper (k.k.) ofwel € 7.258.800,- vrij op naam (v.o.n.).

## 5.8 Duurzaamheidsaspecten

Op grond van een Europese verordening, de Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR, (EU) 2019/2088), dient het Fonds aan te geven in hoeverre zij ten doel heeft een duurzame beleg-

ging te bieden en of zij beoogt ecologische of sociale kenmerken te promoten. Het Fonds heeft niet tot doel een duurzame belegging te bieden, noch beoogt zij ecologische of sociale kenmerken te promoten. Bij beleggingsbeslissingen worden de duurzaamheidsrisico's in aanmerking genomen. Dit zijn gebeurtenissen op ecologisch, sociaal of governancegebied die een wezenlijk negatief effect kunnen hebben op de waarde van de belegging. In het bijzonder is onderzocht of gedurende de beoogde looptijd van het Fonds investeringen noodzakelijk zijn om duurzaamheidsrisico's te mitigeren, zoals investeringen om te voldoen aan (aangekondigde) wet- en regelgeving op ecologisch, sociaal of governancegebied. Gelet op de aard en omvang alsmede de beoogde looptijd van de belegging, worden gedurende de beoogde looptijd van het Fonds geen materiële investeringen verwacht om te voldoen aan (aangekondigde) wet- en regelgeving op ecologisch, sociaal en governancegebied.

Bij de beslissing om in het Fonds te beleggen moet rekening worden gehouden met alle kenmerken of doelstellingen van het Fonds, zoals beschreven in dit Investeringsmemorandum. Een belegging in het Fonds is geen duurzame belegging in de zin van de SFDR en de onderliggende beleggingen van dit financiële product houden dan ook geen rekening met de EU-criteria voor ecologisch duurzame economische activiteiten.

# 6 JURIDISCHE STRUCTUUR

## 6.1 Fonds voor gemene rekening

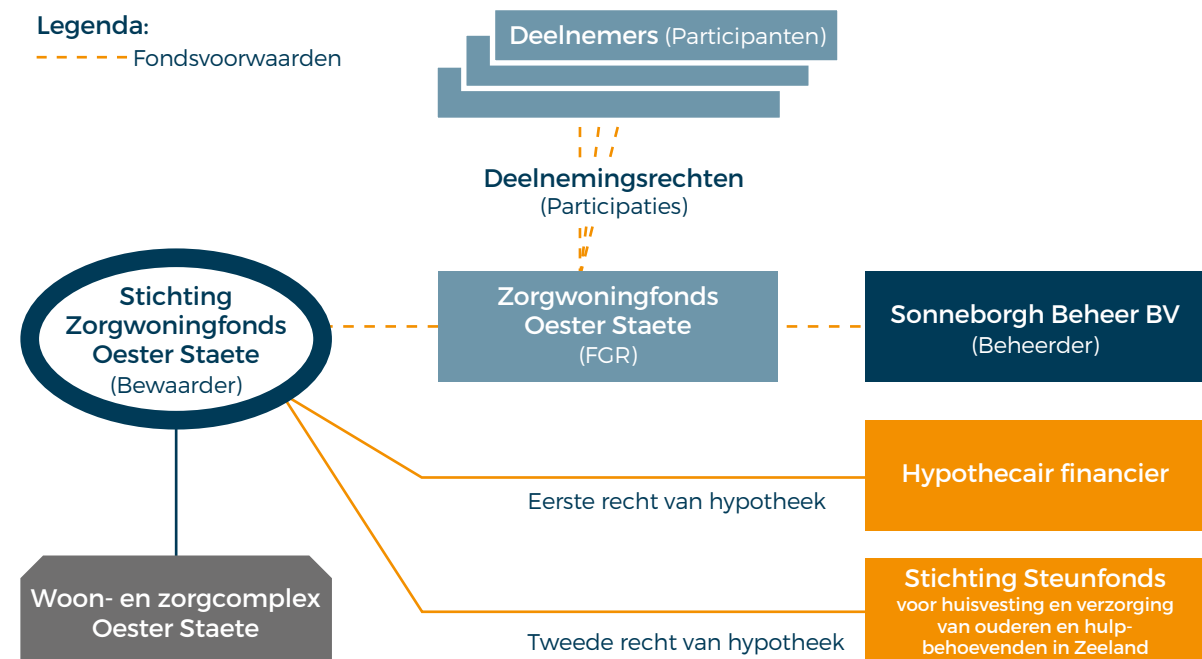
Het Fonds is een beleggingsinstelling en heeft de vorm van een transparant fonds voor gemene rekening (FGR). Het Fonds is een contractuele regeling tussen elke individuele belegger afzonderlijk (Participant), Sonneborgh Beheer BV in haar hoedanigheid van beheerder van het vastgoed (Beheerder) en Stichting Zorgwoningfonds Oester Staete in haar hoedanigheid van juridisch eigenaar en bewaarder van het vastgoed (Bewaarder).

Het Fonds is geen rechtspersoon en kan daarom zelf geen overeenkomsten aangaan, activa verkrijgen of onder zich houden, of verplichtingen aangaan onder eigen naam. De Beheerder en de Bewaarder zijn rechtspersonen en kunnen als zodanig wel overeenkomsten aangaan, activa verkrijgen of onder zich houden en op eigen naam overeenkomsten aangaan. Door de gekozen fondsstructuur kunnen Participanten niet méér verliezen dan hun inleg. De juridische structuur van het Fonds is in onderstaande figuur vereenvoudigd weergegeven.

## 6.2 Fondsvoorwaarden

De Fondsvoorwaarden vormen samen met het inschrijfformulier van de Participant de contractuele regeling tussen de Beheerder, de Bewaarder en elk van de Participanten afzonderlijk. De Fondsvoorwaarden en het inschrijfformulier zijn opgenomen in Bijlage I respectievelijk als losse bijlage bij het Investeringsmemorandum.

De Fondsvoorwaarden voorzien onder meer in de volgende onderwerpen: beheer, bewaring en de juridische eigendom van het vermogen van het Fonds, de kosten en vergoedingen voor het beheer, de bewaring en het houden van de juridische eigendom van het vermogen van het Fonds, vertegenwoordiging, rechtsvorm, naam, duur en doel van het Fonds, uitgifte en inkoop (overdracht) van Participaties en de onmogelijkheid de Participaties te bezwaren met een beperkt recht, het register van Participanten, de (Algemene) Vergadering van Participanten, winstbestemming en uitkeringen, potentiële belangenconflicten, het wijzigen van de



Fondsvoorwaarden en beëindiging en vereffening van het Fonds. Een aantal van deze onderwerpen alsmede enkele andere juridische aspecten met betrekking tot het Fonds worden in dit hoofdstuk nader toegelicht.

### 6.3 Beheer en Beheerder

Op grond van de Fondsvoorwaarden is de Beheerder belast met het beheer van het Fonds.

#### Het beheer

In het kader van het beheer van het Fonds zal de Beheerder (onder meer) de hypothecaire financiering en de achtergestelde lening van Stichting Steunfonds waarmee het Object voor een deel wordt gefinancierd namens de Bewaarder aangaan, de huurovereenkomsten ter zake van het Object met de huurders namens de Bewaarder aangaan, zorg dragen voor de financiële rapportages en het verzorgen van de administratie van het Fonds, het bijeenroepen en voorzitten van de (Algemene) Vergadering van Participanten, het verlenen van de opdracht aan een accountant de jaarrekening van het Fonds te onderzoeken en het periodiek informeren van en contacten onderhouden met de Participanten, de Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank NV.

Verder behoort tot de beheertaak van de Beheerder om, gezamenlijk met de Bewaarder, zorg te dragen voor de koop (en verwerving) en verkoop (en vervreemding) van het Object. Voor de verkoop van het Object is de goedkeuring van de Vergadering van Participanten vereist.

Bij het beheer van het Fonds zal de Beheerder in het belang van de Participanten handelen. Met behoud van zijn verantwoordelijkheid kan de Beheerder zijn werkzaamheden uitbesteden aan derden.

#### De Beheerder

De Beheerder (Sonneborgh Beheer BV) is tevens onder meer belast met het beheer van Zorgwoningfonds Hermelijn 15 (aangegaan d.d. 1 juli 2019), Zorgwoningfonds Het Beekdal (aangegaan d.d. 15 november 2021), Zorgwoningfonds Marnix Staete (aangegaan d.d. 30 september 2022) en Zorgwoningfonds Sonneborgh IV (aangegaan d.d. 3 juli 2023). Alle fondsen hebben eveneens de juridische structuur van een transparant fonds voor gemene rekening (FGR). Meer informatie over deze fondsen is te vinden op de website van de Beheerder: [www.sonneborgh.nl](http://www.sonneborgh.nl).

Alle aandelen in het kapitaal van Sonneborgh Beheer BV (de Beheerder) worden gehouden door Sonneborgh Holding BV.

#### Bestuur van de Beheerder

Het bestuur van de Beheerder (Sonneborgh Beheer BV) wordt gevormd door Sonneborgh Holding BV. De bestuurders van Sonneborgh Holding BV zijn mevrouw C.H.M.H. (Carola) Boonen, de heer A.A.L.A. (Arjan) Kuijpers en Dunavast Care Development BV met als directeur de heer A.J.W. (Aart Jan) Verdoold.

Dunavast Care Development BV is met 81% grootaandeelhouder in Sonneborgh Holding BV. Het overige belang is in handen van de directie en het managementteam (15,25%) en de Stichting Administratiekantoor Sonneborgh Holding (STAK) (3,75%). De STAK is een participatieregeling voor medewerkers van Sonneborgh om deel te nemen in de resultaten en waardegroei van de organisatie waar zij als medewerkers zelf aan bijdragen.

#### Vergoeding Beheerder

Voor het beheer van het Fonds ontvangt de Beheerder jaarlijks een variabele vergoeding van 3,0% van de Bruto-huurontvangsten. Deze vergoeding dient als vergoeding voor de Beheerder voor het Fondsbeheer. Verder ontvangt de Beheerder een vergoeding van 1,0% van de Bruto-huurontvangsten



voor het asset management en 1,0% van de Bruto-huurontvangsten voor het property management. De Beheerder deelt niet mee in het Fondsvermogen na Beëindiging Fonds. Ten slotte zullen alle door de Beheerder in het kader van het beheer voor het Fonds gemaakte kosten worden doorbelast aan het Fonds, zoals de kosten van de accountant van het Fonds, adviseurs, advocaten, banken, dienstverleners in het kader van de exploitatie (Exploitatiekosten) en de vervreemding van het Object en taxateurs. Evenwel komen kosten voor in het kader van het beheer van het Fonds door de Beheerder uitbestede werkzaamheden voor rekening van de Beheerder.

## 6.4 Bewaring en Bewaarder

### De Bewaarder

Stichting Zorgwoningfonds Oester Staete (de Bewaarder) treedt op als Bewaarder.

### De Bewaring

In het kader van de functie van de Bewaarder zal de Bewaarder onder meer ten behoeve van het Fonds één of meerdere geldrekeningen op eigen naam openen en aanhouden waarop alle voor het Fonds (te) ontvangen bedragen worden gestort en aangehouden, het op aanwijzing van de Beheerder overmaken en uitkeren van die bedragen, het ten behoeve voor het Fonds op eigen naam verkrijgen en houden van het Object en het Object bezwaren met een hypotheekrecht en overdragen op aangeven van de Beheerder, zich ervan vergewissen dat elke uitgifte, inkoop en intrekking van alsmede terugbetaling op Participaties overeenkomstig het bepaalde in de Fondsvoorwaarden plaatsvindt, zich ervan vergewissen dat bij transacties met betrekking tot het Fondsvermogen de tegenprestatie binnen de gebruikelijke termijnen wordt voldaan en dat elke opbrengst voor het Fonds een bestemming krijgt in overeenstemming met de Fondsvoorwaarden.

### Bestuur van de Bewaarder

Het bestuur van de Bewaarder bestaat uit de heer drs. L. (Leo) van Dommele. Dit eerste en enige lid van het bestuur van de Bewaarder wordt benoemd door de Beheerder en vervolgens conform de Fondsvoorwaarden ontslagen en benoemd door de (Algemene) Vergadering van Participanten.

De heer Van Dommele (Yerseke, 1975) is kerkelijk lid van de Gereformeerde Gemeente te Yerseke en heeft een uitgebreide achtergrond in de financiële sector. Vanaf 1998 tot en met 2013 is hij werkzaam geweest als fiscalist/econoom voor een middelgroot accountants- en belastingadvieskantoor in de Zeeuwse regio. Dit kantoor met vestigingen in o.a. Goes en Middelburg had veel christelijke/reformatorische cliënten. In deze hoedanigheid heeft hij veel ondernemers ontmoet in de meest uiteenlopende branches. De heer Van Dommele beschikt over ruime ervaring en kennis op het gebied van ondernemerschap en fiscale-, juridische- en financieringsvraagstukken. Hij is gespecialiseerd in het inzichtelijk maken en oplossen van financiële problemen, in het bijzonder voor ondernemers. Dit doet hij sinds 2013 ook als directeur-eigenaar van zijn eigen onderneming: Advies & Beheer Zeeland. Daarnaast is de heer Van Dommele bestuurder van Stichting Zorgwoningfonds Marnix Staete te Goes en was hij tot en met september 2022 bestuurder bij Stichting Steunfonds voor huisvesting en verzorging van Ouderen en Hulpbehoevenden in Zeeland. Tevens is hij bestuurder bij Stichting (Behoud en Zorg Landgoed) Familie Van Nieuwenhuijzen.

### Vergoeding Bewaarder

Alle door de Bewaarder gemaakte en te maken kosten met betrekking tot het Fonds zullen aan het Fonds worden doorberekend. Daarnaast ontvangt de bestuurder van de Bewaarder een vaste vergoeding van € 3.000,- (exclusief btw) per twaalf maanden (prijspeil 2023), jaarlijks op 1 januari te indexeren met het consumentenprijsindexcijfer (CPI). Eventuele overige kosten die de Bewaarder

maakt, waaronder reiskosten en kosten voor adviseurs voor bijvoorbeeld het opstellen van de jaarstukken van de Bewaarder, worden doorbelast aan het Fonds.

## 6.5 Vertegenwoordiging

Aangezien de juridische eigendom van alle activa (waaronder het eigendom van het Object) van het Fonds berust bij de Bewaarder en alle verplichtingen worden aangegaan in naam van de Bewaarder, worden contracten met derden aangegaan door de Beheerder in naam van de Bewaarder, handelend inzake het Fonds. Het Fonds wordt dan ook feitelijk vertegenwoordigd door de Beheerder.

## 6.6 Fonds

Zorgwoningfonds Oester Staete wordt aangegaan als een fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht met zetel te Eindhoven. Het doel van het Fonds is het verkrijgen van financiële voordelen voor de Participanten door het collectief beleggen van gelden door leden van de reformatorische gemeenschap (de Participanten) ten behoeve van de totstandkoming van het nieuw te realiseren woon- en zorgcomplex Oester Staete (het Object) voor mensen met een (of respect voor de) reformatorische identiteit en een zorg- en ondersteuningsvraag.

Het Fonds is een closed-end beleggingsfonds in de zin van de Wft en zal naar verwachting op of rond 1 mei 2024 voor onbepaalde tijd worden aangegaan. De uitgifte van de Participaties vindt plaats bij het aangaan van het Fonds. Het Fonds zal 86 Participaties uitgeven van € 50.000,- elk, waarbij een Participant minstens twee Participaties dient af te nemen. Participaties luiden op naam. Er worden geen participatiebewijzen uitgegeven. Alle Participaties hebben dezelfde rechten.

Het beheer over het Fonds wordt gevoerd door Sonneborgh Beheer BV (de Beheerder) als beheerder van het Fonds in de zin van artikel 1:1 Wft. Het beheer van het Fonds wordt uitgevoerd voor rekening en risico van de Participanten. Alle winsten, verliezen, schulden en kosten die voortvloeien uit het beheer van het Fonds komen ten gunste of ten laste van de Participanten naar evenredigheid van hun deelname aan het Fonds, met dien verstande dat een Participant niet kan worden gedwongen meer bij te dragen aan bedoelde verliezen, schulden en kosten dan het bedrag dat voor de Participaties is betaald door de desbetreffende Participant.

De looptijd van het Fonds is naar verwachting een middellange termijn (van zeven tot tien jaar). Na afloop van deze termijn is, naar verwachting, het Object verkocht. Eerdere of latere verkoop is niet uitgesloten en is afhankelijk van de marktomstandigheden. Na de verkoop van het Object wordt het Fonds ontbonden.

Het Fonds (te weten de Fondsvoorwaarden) wordt beheerst door Nederlands recht. Alle geschillen die mochten ontstaan naar aanleiding van de Fondsvoorwaarden worden beslecht overeenkomstig het Reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut (NAI). Indien een geschil wordt beslecht overeenkomstig het Reglement van het NAI zal het scheidsgerecht bestaan uit drie (3) arbiters tenzij alle partijen na het ontstaan van het geschil besluiten dat het scheidsgerecht zal bestaan uit één (1) arbiter, en zal het scheidsgerecht beslissen naar de regelen des rechts. Dit alles laat onverlet de bevoegdheid van de gewone rechterlijke macht ten aanzien van een kort geding en het leggen van conservatoir beslag.

## 6.7 Participaties

De Participaties luiden op naam, er worden geen bewijzen voor Participaties uitgegeven en ze kennen

geen nominale waarde. Uitgifte van Participaties vindt plaats naar Nederlands recht op de datum waarop het Fonds start, krachtens artikel 5 lid 3 van de Fondsvoorwaarden.

Elke Participatie vormt een (niet nominale) vordering op de Bewaarder ter grootte van het vermogen van het Fonds gedeeld door het totaal aantal uitgegeven en uitstaande Participaties. Bedoelde (niet nominale) vordering op de Bewaarder is uitsluitend opeisbaar na beëindiging van het Fonds zoals bepaald in de Fondsvoorwaarden. Aan de Participaties zijn verder de zeggenschapsrechten verbonden zoals bepaald in de Fondsvoorwaarden. Aan elke Participatie zijn gelijke rechten verbonden.

#### **Uitgifteprijs en intrinsieke waarde**

Bij het aangaan van het Fonds bedraagt de uitgifteprijs per Participatie € 50.000,-, met een minimale afname van twee Participaties per Participant.

De intrinsieke waarde van een Participatie wordt berekend (in euro) door de zichtbare intrinsieke waarde, zoals deze blijkt uit de jaarrekening van het Fonds, te delen door het aantal uitstaande Participaties. Hierbij worden alle bezittingen en schulden op reële waarde gewaardeerd. Per balansdatum wordt het Object gewaardeerd tegen reële (actuele) waarde. Deze reële waarde is gebaseerd op de één keer in de drie jaar uit te laten voeren waardering door een onafhankelijke taxateur.

#### **Overdracht**

De Participaties zijn niet beursgenoteerd en er zal ook geen beursnotering worden aangevraagd. Participaties kunnen niet worden overgedragen anders dan aan het Fonds; deze beperking op de overdracht van Participaties is een goederenrechtelijk beding als bedoeld in artikel 3:83 lid 2 Burgerlijk Wetboek. Indien een Participant heeft aangegeven dat hij zijn Participaties geheel of gedeeltelijk wil laten inkopen door het Fonds, zal deze inkoop uitsluitend kunnen plaatsvinden overeenkomstig de

Fondsvoorwaarden en uitsluitend na toestemming van de Beheerder.

Het Fonds is niet verplicht tot inkoop over te gaan (het Fonds is closed-end). Participaties worden uitsluitend ingekocht voor zover Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk (kunnen) worden uitgegeven aan een derde die zich bij de Beheerder heeft gemeld als geïnteresseerde belegger in het Fonds (of aan een Participant die zich bij de Beheerder heeft gemeld als geïnteresseerde voor aanvullende of extra Participaties). Daarbij geldt de voorwaarde dat, vanwege de toezichtrechtelijke positie van het Fonds, Participaties uitsluitend kunnen worden overgedragen indien:

1. de verkrijgende belegger Participaties verworft tegen een tegenwaarde van ten minste € 100.000,- per belegger; en
2. het door de vervreemdende Participant in verband met het Fonds belegde bedrag niet lager dan € 100.000,- uitkomt (tenzij het bedrag door waardedaling na de overdracht onder € 100.000,- uitkomt of de vervreemdende Participant alle door hem gehouden Participaties verkoopt en overdraagt).

Het bedrag waartegen een Participatie door het Fonds wordt ingekocht is altijd gelijk aan het bedrag waartegen het wordt uitgegeven, en wordt overeengekomen tussen de Participant die de betreffende Participaties laat inkopen en degene aan wie ze worden uitgegeven. Die prijs kan daarbij worden gebaseerd op de intrinsieke waarde van de Participatie.

Behoudens grove nalatigheid van de Beheerder bij de vaststelling van de intrinsieke waarde worden (voormalige) Participanten niet gecompenseerd voor onjuiste berekening daarvan. De Participant die Participaties laat inkopen is aansprakelijk voor eventuele belastingen die in verband met de hier bedoelde inkoop en uitgifte van Participaties ten laste van het vermogen van het Fonds mocht

ten komen. Participanten hebben geen recht van voorkeur met betrekking tot de hier bedoelde Participaties die na inkoop worden uitgegeven.

Een verzoek tot inkoop van Participaties moet bij de Beheerder schriftelijk worden ingediend. Het verzoek tot inkoop kan om welke reden dan ook, en ook zonder opgave van redenen, geheel of gedeeltelijk worden geweigerd.

Verzoeken worden in ieder geval geweigerd indien - naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder - de inkoop en gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van de Participaties:

- de fiscale status van het Fonds zouden (kunnen) aantasten;
- de ordelijke liquidatie van het Fonds (na ontbinding van het Fonds) zouden (kunnen) verstoren of verhinderen;
- de belangen van de (overige) Participanten nadelig zouden (kunnen) beïnvloeden;
- tot gevolg zou hebben dat de verkrijgende belegger Participaties verwerft tegen een tegenwaarde van minder dan € 100.000,- per belegger óf het door de vervreemdende Participant in verband met het Fonds belegde bedrag lager dan € 100.000,- uitkomt (tenzij het bedrag door waardedaling na de overdracht onder € 100.000,- uitkomt of de vervreemdende Participant alle door hem gehouden Participaties verkoopt en overdraagt); of
- (anderszins) in strijd met de Fondsvoorwaarden zouden (kunnen) komen.

Na ontvangst van een verzoek tot inkoop van Participaties bericht de Beheerder de desbetreffende Participant zo spoedig als redelijkerwijs mogelijk of toestemming wordt verleend of geweigerd. Indien toestemming wordt verleend wordt tevens de datum van inkoop en uitgifte van de desbetreffende Participaties medegedeeld.

De Beheerder is bevoegd om vaste of periodieke

data vast te stellen waarop Participaties kunnen worden ingekocht en uitgegeven als hiervoor bedoeld.

### Bezwaren met een beperkt recht

De Participant kan zijn Participaties niet aanwenden als zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen; de Participaties kunnen niet worden bezwaard met een recht van pand of ander beperkt recht, zoals een recht van vruchtgebruik. Deze beperking op het kunnen bezwaren van Participaties is een goederenrechtelijk beding als bedoeld in artikel 3:83 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

## 6.8 Register van Participanten

De Bewaarder houdt een register aan waarin de namen en adressen - waaronder het e-mailadres - van de Participanten, het aantal van hun Participaties en hun bankrekeningnummer worden ingeschreven. Iedere Participant is verplicht (de wijziging van) zijn gegevens op te geven aan de Bewaarder. Indien een Participant dat verzuimt, komen de gevolgen daarvan voor rekening en risico van die Participant en is de Beheerder onherroepelijk gemachtigd namens die Participant kennisgevingen en oproepingen in ontvangst te nemen. Op verzoek kan de Participant een uittreksel van zijn eigen inschrijving in het register van Participanten verkrijgen.

Voor zover uit het Investeringsmemorandum volgt dat documenten, zoals rapportages, uitnodigingen of oproepingen voor de (Algemene) Vergadering van Participanten en andere bekendmakingen, aan de Participanten worden toegezonden of worden gedaan, zullen die digitaal aan het e-mailadres van de Participanten, zoals bekend bij de Bewaarder en ingeschreven in het register van Participanten, worden gezonden of worden gedaan en/of worden gepubliceerd op een besloten, voor de Participanten toegankelijk deel van de website van de Beheerder. Indien een Participatie tot een gemeenschap



behoort, kunnen de deelgenoten van die gemeenschap de uit die Participatie voortvloeiende rechten slechts dan uitoefenen, indien zij zich daarbij tegenover de Beheerder, de Bewaarder en het Fonds door één persoon laten vertegenwoordigen. Die persoon wordt schriftelijk aangemeld bij de Bewaarder en opgenomen in het register van Participanten. Iedere individuele deelgenoot van een gemeenschap dient voor een tegenwaarde van ten minste € 100.000,- aan Participaties te houden.

## 6.9 Algemene Vergadering van Participanten

Ten minste één keer per jaar, binnen zes maanden na afloop van het voorgaande boekjaar, wordt een Algemene Vergadering van Participanten gehouden. Tijdens de Algemene Vergadering van Participanten wordt het jaarverslag van de Beheerder over de zaken van het Fonds en het gevoerde beheer behandeld, en wordt de vaststelling van de jaarrekening van het Fonds en de verlening van decharge aan de Beheerder voor het beheer over het afgelopen boekjaar, in stemming gebracht. Daarnaast kan de Beheerder andere onderwerpen op de agenda van de Algemene Vergadering van Participanten plaatsen.

De oproepingen voor een (Algemene) Vergadering van Participanten geschieden niet later dan op de vijftiende dag voor die waarop de desbetreffende vergadering wordt gehouden. Is die termijn niet in acht genomen of heeft de oproeping niet plaatsgehad, dan kunnen geen geldige besluiten worden genomen, tenzij het besluit met algemene stemmen wordt genomen in een (Algemene) Vergadering van Participanten waarin alle uitstaande Participaties vertegenwoordigd zijn. Ten aanzien van onderwerpen die niet in de (digitale) oproepingsbrief of in een aanvullende (digitale) oproepingsbrief met inachtneming van de voor oproeping geldende termijn zijn aangekondigd, kunnen evenmin geldige besluiten worden genomen tenzij, wederom,

die besluiten met algemene stemmen worden aangenomen in een (Algemene) Vergadering van Participanten waarin alle uitstaande Participaties vertegenwoordigd zijn.

De Participanten en de Bewaarder worden door de Beheerder uitgenodigd voor de (Algemene) Vergadering van Participanten. Daarnaast zal de oproeping worden gepubliceerd op de website van de Beheerder ([www.sonneborgh.nl](http://www.sonneborgh.nl)). In de uitnodiging is aangegeven op welke tijd en plaats de (Algemene) Vergadering van Participanten wordt gehouden, alsook de te behandelen onderwerpen. De (Algemene) Vergadering van Participanten wordt gehouden in de gemeente waar het Fonds kantoor houdt of elders als door de Beheerder is bepaald en is medegedeeld in de oproepingsbrief.

Indien een (Algemene) Vergadering van Participanten bijeengeroepen wordt (of moet worden) op verzoek van de Participanten of de Bewaarder (zie hierna) en de Beheerder niet tot die oproeping overgaat zodanig dat de Vergadering van Participanten binnen vier weken na het verzoek wordt gehouden, is ieder van de verzoekers zelf tot bijeenroeping bevoegd waarbij (ook) de Beheerder en de Bewaarder dienen te worden opgeroepen en bij de oproeping de te behandelen onderwerpen vermeld moeten worden.

Elke Participatie geeft recht tot het uitbrengen van één stem. Een Participant kan zich tijdens een (Algemene) Vergadering van Participanten laten vertegenwoordigen door middel van een schriftelijke volmacht. Toegang tot de (Algemene) Vergadering van Participanten wordt verleend op vertoon van een geldig identiteitsbewijs van (de vertegenwoordiger van) de Participant. Tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald in de Fondsvoorwaarden, worden alle besluiten genomen met een volstreekte meerderheid van stemmen van de tijdens de (Algemene) Vergadering van Participanten vertegenwoordigde Participaties.

Een Vergadering van Participanten wordt gehouden (a) zo dikwijls de Beheerder dat wenselijk acht, (b) op schriftelijk verzoek van Participanten die gezamenlijk ten minste 25% van het totaal aantal uitstaande Participaties vertegenwoordigen, (c) op verzoek van de Bewaarder, (d) bij ontslag van de Beheerder of de Bewaarder of (e) indien de Beheerder of de Bewaarder het voornemen heeft te besluiten omtrent onderwerpen waarvoor de goedkeuring van de (Algemene) Vergadering van Participanten is vereist (en die hieronder nader worden uitgewerkt).

Een Vergadering van Participanten zal voorts worden bijeengeroepen indien de Beheerder het voornemen heeft te besluiten (zoals bedoeld onder (e) hierboven):

- tot verkoop en levering van het Object;
- tot het bezwaren van goederen van het Fonds, tenzij het betreft het vestigen van een recht van hypotheek op het Object in verband met (oversluiten van) de hypothecaire financiering of de achtergestelde lening van Stichting Steunfonds;
- tot het aangaan van een of meerdere leningen ten laste van het vermogen van het Fonds (als inlener) indien en zodra (daardoor) het bedrag van die leningen € 25.000,- of meer zou bedragen, tenzij het betreft (het oversluiten van) de hiervoor bedoelde hypothecaire financiering of achtergestelde lening. De waarborgsommen die de huurders van het Object aan het Fonds hebben betaald en die onderdeel vormen van de liquiditeitsreserve worden niet beschouwd als lening;
- tot het ter leen verstrekken van gelden indien en zodra (daardoor) het bedrag van de hier bedoelde ter leen verstrekte gelden € 25.000,- of meer zou bedragen;
- tot het verlenen van doorlopende bevoegdheid de Beheerder te vertegenwoordigen;
- tot wijziging van voorwaarden die zijn opgenomen in het Investeringsmemorandum en die niet voortvloeien uit de Fondsvoorwaarden of de

statuten van de Bewaarder;

- tot het aangaan van een overeenkomst of verplichting in geval van een potentieel belangenconflict; en
- tot het beëindigen van het Fonds.

Verder zal een Vergadering van Participanten worden bijeengeroepen indien de Bewaarder het voornemen heeft te besluiten (zoals bedoeld onder (e) hierboven):

- tot juridische fusie, juridische splitsing of ontbinding van de Bewaarder;
- tot wijziging van de statuten van de Bewaarder; en
- het aanvragen van faillissement of surséance van betaling van de Bewaarder.

Voorts is voor de volgende besluiten de goedkeuring nodig van de (Algemene) Vergadering van Participanten, die uitsluitend op voorstel van de Beheerder kunnen worden genomen:

- tot het verminderen van het aantal uitstaande Participaties door intrekking van ingekochte Participaties; en
- het wijzigen van de Fondsvoorwaarden.

Met betrekking tot het wijzigen van de Fondsvoorwaarden wordt aan het voorgaande toegevoegd dat, in afwijking daarvan, wijzigingen die noodzakelijk zijn om te voldoen aan communautaire wet- of regelgeving of aan het bepaalde bij of krachtens de Wft, zonder besluit van de Vergadering van Participanten tot stand kunnen komen, indien dat noodzakelijk is om daaraan tijdig te voldoen. In een dergelijk geval is de Beheerder gehouden om bedoelde wijzigingen binnen één (1) maand na het besluit daartoe ter goedkeuring voor te leggen aan de Vergadering van Participanten.

In het geval dat een voorstel wordt gedaan tot het wijzigen van de Fondsvoorwaarden zal het voorstel met een toelichting daarop worden meegestuurd met de (digitale) oproepingsbrief

aan de Participanten voor de Vergadering van Participanten en worden gepubliceerd op de website van de Beheerder. Ook elk aangenomen besluit tot wijziging wordt tezamen met een toelichting daarop op de website van de Beheerder geplaatst. Indien door een wijziging als hiervoor bedoeld rechten of zekerheden van de Participanten worden verminderd of lasten aan hen opgelegd of het beleggingsbeleid gewijzigd wordt, dan wordt die wijziging niet eerder van kracht dan na verloop van één maand nadat de Participanten op de hiervoor beschreven wijze zijn geïnformeerd over die wijziging. Binnen deze periode van één maand kunnen de Participanten onder de voorwaarden als opgenomen in het Investeringsmemorandum, inclusief de beperkingen daarin, uittreden.

Elke wijziging in de Fondsvoorwaarden is bindend voor iedere Participant, de Beheerder en de Bewaarder.

De (Algemene) Vergadering van Participanten kan de Beheerder en/of de Bewaarder te allen tijde schorsen en ontslaan. Voor een besluit tot schorsing of ontslag van de Beheerder of de Bewaarder is een meerderheid vereist van ten minste twee derde (2/3e) van de uitgebrachte stemmen waarbij die meerderheid meer dan de helft (1/2e) van het aantal uitstaande Participaties dient te vertegenwoordigen. In geval van een besluit tot schorsing of ontslag, besluit die Vergadering over een (tijdelijke, voor de duur van de schorsing) vervanger.

Indien de Beheerder of de Bewaarder verzoekt te worden ontslagen wordt een binnen vier weken te houden Vergadering van Participanten bijeengeroepen en wordt besloten omtrent een vervanger. In geval van ontbinding, de aanvraag van surséance van betaling of faillissement van de Beheerder of de Bewaarder is de Beheerder respectievelijk de Bewaarder van rechtswege ontslagen en wordt door de Bewaarder respectievelijk de Beheerder een binnen vier weken te houden Vergadering van

Participanten bijeengeroepen waarin wordt besloten omtrent een vervanger.

Ten slotte kunnen de Participanten alle besluiten die zij in de (Algemene) Vergadering van Participanten kunnen nemen ook buiten de (Algemene) Vergadering van Participanten nemen, mits (a) de Beheerder in de gelegenheid wordt gesteld over het voorgestelde besluit advies uit te brengen en (b) het besluit schriftelijk wordt genomen.

## 6.10 Resultaatbestemming

Vanaf de datum waarop het Fonds is aangegaan komt het resultaat van het Fonds (na aftrek van de vergoedingen voor de Beheerder en de Bewaarder) ten goede aan dan wel ten laste van de Participanten naar evenredigheid van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties, met dien verstande dat een Participant niet kan worden gedwongen meer bij te dragen aan de verliezen, schulden en kosten van het Fonds dan het bedrag dat voor de Participaties is betaald door de desbetreffende Participant.

Het positieve resultaat dat met het Fonds in enig boekjaar wordt behaald, indien van toepassing verminderd met de aflossing op de hypothecaire financiering en op de achtergestelde lening van Stichting Steunfonds, en vermeerderd of verminderd met onttrekkingen respectievelijk toevoegingen aan de liquiditeitsreserve van het Fonds, wordt uitgekeerd aan de Participanten. Het Fonds streeft ernaar per kwartaal tot uitkering van dit resultaat over te gaan, telkens binnen vier weken na afloop van elk kalenderkwartaal. De Beheerder is bevoegd te besluiten een gedeelte van het positieve resultaat over enig boekjaar, indien dat naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder noodzakelijk of wenselijk is in verband met de solvabiliteit of liquiditeit van het Fonds, toe te voegen aan de liquiditeitsreserve van het Fonds. Indien een deel van het positieve resultaat wordt toegevoegd aan de liqui-

diteitsreserve, kan dat tot gevolg hebben dat het Fonds niet in staat is het geprognosticeerde Direct Rendement volledig uit te keren.

De Beheerder bericht de Participanten over de betaalbaarstelling van uitkeringen, de samenstelling daarvan en de wijze van betaalbaarstelling. Betaalbaar gestelde uitkeringen verjaren na verloop van vijf (5) jaar.

### **6.11 Beëindiging en vereffening van het Fonds**

Indien de (Algemene) Vergadering van Participanten het door de Beheerder voorgenomen besluit tot verkoop en vervreemding van het Object goedkeurt, zal het Fonds worden beëindigd nadat de eigendom van het Object is overgedragen aan de koper.

In beginsel zal de Beheerder optreden als vereffenaar van het Fonds. De Vergadering van Participanten kan evenwel een of meer andere vereffenaars benoemen. Tijdens de vereffening blijven de Fondsvoorwaarden voor zover mogelijk van kracht.

Nadat alle verplichtingen die ten laste van het Fonds komen zijn voldaan wordt het overblijvende vermogen uitgekeerd aan de Participanten naar rato van het aantal Participaties dat ieder van hen houdt. De vereffenaar legt in het kader van de vereffening rekening en verantwoording af aan de Participanten.

### **6.12 Geen vergunning en geen goedgekeurd prospectus**

Het Fonds is een beleggingsfonds in de zin van de Wft. Vanwege het feit dat a) de Beheerder (Sonneborgh Beheer BV) minder dan € 100 miljoen aan activa middels beleggingsfondsen onder beheer heeft en b) 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 een door de AFM goedgekeurd prospectus algemeen verkrijgbaar te stellen. Het Fonds en de Beheerder zijn ingeschreven in het register beleggingsinstellingen (in het deel geregistreerde AIFMs) dat wordt gehouden door de AFM. Het Investeringsmemorandum is geen prospectus dat is goedgekeurd door de AFM.

### **6.13 Potentiële belangenconflicten**

Voor zover bekend bestaan er bij aanvang van het Fonds geen belangenconflicten tussen de plichten jegens het Fonds van de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen, bedrijfsleiding en oprichters van de Beheerder en de Bewaarder en hun eigen belangen en/of andere plichten.

Ook uit beheertaken die de Beheerder heeft gedelegeerd vloeien, voor zover bekend, geen belangenconflicten voort. Mocht een potentieel belangenconflict als hiervoor bedoeld zich niettemin voordoen dan dient de desbetreffende overeenkomst of verplichting vooraf ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de (Algemene) Vergadering van Participanten.

### **6.14 Klachten**

Voor klachten over het Fonds kan men zich richten tot de Beheerder.

### **6.15 Juridische implicaties**

Het Object waarin het Fonds belegt, is gelegen in Nederland. In het geval geschillen ontstaan met betrekking tot het Object, zoals geschillen met de huurder of lokale overheden, worden die geschillen beslecht naar Nederlands recht. De Nederlandse rechter is bevoegd te beslissen in zulke geschillen.



## 7 INVESTERINGSSTRUCTUUR

### 7.1 Kapitaalbehoefte

Alle in het Investeringsmemorandum, en in het bijzonder in dit hoofdstuk, genoemde kosten betreffen schattingen daarvan. Deze schattingen, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze zijn gebaseerd, zijn gedaan op basis van de ervaringen van de Beheerder. De werkelijke kosten kunnen afwijken van de schattingen indien de werkelijkheid zal blijken af te wijken van de veronderstellingen. Alle genoemde kosten zijn inclusief belastingen.

De totale kapitaalbehoefte van het Fonds bedraagt € 8.075.000,- en is samengesteld uit aankoopkosten, financieringskosten, bijkomende kosten en een meegefinancierde liquiditeitsreserve. In onderstaande tabel is een specificatie van deze kosten opgenomen en in het vervolg van deze paragraaf volgt een toelichting. Tenzij uitdrukkelijk anders weergegeven, geldt dat eventuele overschrijdingen van of besparingen op de schattingen aangaande de financieringskosten en bijkomende kosten voor rekening en risico van de Beheerder komen.

	Omschrijving	EURO	EURO
I.	Aankoopkosten Object vrij op naam (v.o.n.)		6.962.286
	Koopsom grond met opstallen	1.725.879	
	Ontwikkeling en realisatie Oester Staete (incl. btw)	5.236.407	
II.	Financieringskosten hypothecaire lening		40.000
	Afsluitprovisie hypothecaire lening	40.000	
III.	Bijkomende kosten		897.714
	Structureringskosten Fonds	308.120	
	Vergoeding Beheerder	130.075	
	Notariële en (juridische) advieskosten	12.100	
	Huurcompensatie, waarvan:	447.419	
	* Fondskosten tijdens de bouw	28.981	
	* Rentekosten tijdens de bouw	190.000	
	* Rendement Participanten tijdens de bouw	228.438	
IV.	Liquiditeitsreserve		175.000
V.	Totale kapitaalbehoefte Fonds		8.075.000
VI.	Funding kapitaalbehoefte Fonds		8.075.000
	Hypothecaire lening	2.000.000	
	Lening Stichting Steunfonds	1.400.000	
	Subsidies	375.000	
	Inleg Participanten	4.300.000	

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

### Aankoopkosten

De aankoopkosten van het Object (vrij op naam) bedragen € 6.962.286,-. Dit betreffen alle kosten die gemaakt worden door het Fonds om het Object turnkey aan te kopen, inclusief de ontwikkel- en realisatiekosten (inclusief btw) om het Object te kunnen verhuren aan de betreffende huurders.

De aankoopkosten zijn gesplitst in een koopsom voor de grond ter hoogte van € 1.725.879,- (inclusief overdrachtsbelasting) en een koop-aannemingsom voor de turnkey ontwikkeling en realisatie van de opstallen ter hoogte van € 5.236.407,- (inclusief btw) welke middels termijnen, naar gelang de voortgang van het werk, wordt voldaan. De ontwikkel- en realisatiekosten zijn inclusief alle bijkomende kosten zoals begeleidingskosten, leges, opslagen, heffingen, verzekeringen, belastingen, reserveringen ten behoeve van onvoorziene kosten en loon- en prijsstijgingen.

### Financieringskosten

De financieringskosten bedragen € 40.000,- en betreffen alle kosten die worden gemaakt ten behoeve van het aantrekken van de hypothecaire financiering, bestaande uit een afsluitprovisie van de hypothecaire financier van 2,0% over de hoofdsom van de hypothecaire lening.

### Bijkomende kosten

Deze kosten bedragen € 897.714,- en betreffen alle overige en bijkomende kosten die gepaard gaan met de opzet van het Fonds, waaronder de structureringskosten en vergoeding voor de Beheerder (als initiatiefnemer van het Fonds) maar ook notariële en (juridische) advieskosten, alsmede een reservering voor huurcompensatie tijdens de bouw ter dekking van de Fondskosten tijdens de bouw, de Rentekosten tijdens de bouw en rendementsuitkering voor de Participanten tijdens de bouw.

De structureringskosten betreffen alle kosten ten behoeve van de werkzaamheden in de opzet en

structurering van het Fonds. Deze kosten bedragen € 308.120,- wat neerkomt op 3,8% van het totaal benodigde fondskapitaal. Uit de structureringskosten worden de kosten voldaan van externe advisering (advocaat, fiscalist, accountant) ter zake de juridische structuur, fiscaal advies, het opstellen van het Investeringsmemorandum (met inbegrip van alle ontwerp- en drukkosten), registratie van het Fonds bij de AFM, advisering ter zake het aangaan van het Fonds, de uitgifte van Participaties, het aantrekken van de hypothecaire financiering en de achtergestelde lening van Stichting Steunfonds en de uit te geven Participaties.

De vergoeding voor de Beheerder betreft een vergoeding ter dekking van de door haar verrichte inspanningen als initiatiefnemer van het Fonds voorafgaand aan het aangaan ervan. De vergoeding bedraagt € 130.075,- ofwel 1,6% van de totale kapitaalbehoefte van het Fonds

De notariële en overige (juridische) advieskosten bedragen € 12.100,- en hebben onder meer betrekking op het opstellen van koop-, huur- en samenwerkingsovereenkomsten en kosten die gepaard gaan met het oprichten van een VvE.

De reservering voor huurcompensatie tijdens de bouw bedraagt in totaal € 447.419,- en is als volgt opgebouwd:

- Fondskosten tijdens de bouw bedragen € 28.981,- en hebben onder meer betrekking op vaste kosten voor het Fonds tijdens de bouwperiode, waaronder de vergoeding voor de Bewaarder, de bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering voor de Bewaarder en accountantskosten.
- Rentekosten tijdens de bouw bedragen € 190.000,- en zijn de rentekosten die het Fonds in de periode tot oplevering en ingebruikname van het Object maakt voor de aangetrokken lening bij de hypothecair financier alsook de achtergestelde lening van het Steunfonds.
- Rendement voor de Participanten tijdens de

bouw betreft een bedrag van € 228.438,- en betreft een reservering om de Participanten gedurende de realisatie van het Object, waarbij er nog geen sprake is van huurinkomsten, een rendement uit te keren op hun ingelegd vermogen. Deze uitkering van rendement in de periode tot oplevering en ingebruikname van het Object wordt betaald uit de inleg van de Participanten.

### Liquiditeitsreserve

Tot slot is er een liquiditeitsreserve mee gefinancierd ter hoogte van € 175.000,- om het Fonds bij aanvang een financiële buffer mee te geven.

## 7.2 Financiering kapitaalbehoefte

### Hypothecaire lening

Het Object wordt voor een belangrijk deel gefinancierd met een hypothecaire lening. Bij aanvang van het Fonds wordt een hypothecaire lening aangehouden ter hoogte van € 2.000.000,- ofwel 24,8% van het totaal benodigde fondskapitaal. De hypothecaire lening wordt aangegaan voor een looptijd van tien jaar. De hypothecair financier kan zich uitsluitend verhalen op het Object en de (aan hen verpande) Bruto-huurontvangsten (“non-recourse” karakter van de lening).

De rente op de hypothecaire lening is vast gedurende de looptijd van de lening en bedraagt 5,5%. Er vindt geen tussentijdse aflossing plaats. De hypothecaire lening mag te allen tijde vervroegd afgelost worden. Indien een vervroegde aflossing plaatsvindt na 7 jaar is geen boeterente verschuldigd. Indien een vervroegde aflossing plaatsvindt binnen 7 jaar is een boeterente verschuldigd over het vervroegd afgeloste bedrag over de periode te rekenen vanaf de datum van de gehele of gedeeltelijke vervroegde aflossing tot de datum die valt 7 jaar na de startdatum. Indien 5,5 jaar na aanvang van het Fonds wordt besloten tot een vervroegde aflossing ter hoogte van € 250.000,-, dan is over

deze vervroegde aflossing een boeterente verschuldigd van 5,5% per jaar (12 maanden), berekend over 18 maanden ofwel € 20.625,- ( $€ 250.000,- \times 5,5\% \times 18/12 = € 20.625,-$ ). Indien deze situatie zich voordoet is het aan de (Algemene) Vergadering van Participanten om te beoordelen of deze boeterente acceptabel is of dat wordt besloten om niet tot vervroegde aflossing over te gaan.

In de hypothecaire financieringscondities is vastgelegd dat de hypothecair financier, allereerst bij het aangaan van het Fonds en vervolgens periodiek, de marktwaarde van het Object test ten opzichte van het restant van de hoofdsom van de hypothecaire financiering (“loan to value” of “LTV”). Met de hypothecair financier is overeengekomen dat de LTV maximaal 40% van de marktwaarde van het Object (vrij op naam) mag bedragen, waarbij de achtergestelde lening van het Steunfonds buiten beschouwing wordt gelaten. Indien de LTV hoger blijkt dan 40% kan de hypothecaire financier (hogere) jaarlijkse aflossingen verlangen of de financiering beëindigen. (Hogere) aflossingen kunnen een (al dan niet tijdelijk) negatief effect hebben op het uitkeerbaar Direct Rendement gedurende de resterende looptijd van het Fonds. Bij beëindiging van de hypothecaire financiering ontstaat het risico dat het Object gedwongen verkocht moet worden. De verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans lager dan bij een reguliere verkoop.

Naast deze hypothecaire lening en de achtergestelde lening van Stichting Steunfonds (zie hierna) zullen gedurende de looptijd naar verwachting geen (additionele) leningen worden aangegaan ten behoeve van het Object. De Beheerder kan evenwel de hypothecaire lening of de achtergestelde lening van Stichting Steunfonds herfinancieren, bij het eindigen van de looptijd van de hypothecaire lening na tien jaar of indien het belang van de Participanten is gediend bij het vroegtijdig beëindigen van de bestaande financiering(en) en het aangaan van een nieuwe hypothecaire financiering

en/of achtergestelde lening. Eventuele kosten voor herfinanciering, zoals mogelijke afsluitprovisie, kosten voor taxatie en notariskosten komen ten laste van het Exploitatieresultaat en daarmee ten laste van het Direct Rendement.

### Achtergestelde lening Steunfonds

In aanvulling op de hypothecaire lening wordt door Stichting Steunfonds voor huisvesting en verzorging van ouderen en hulpbehoevenden in Zeeland een achtergestelde lening verstrekt ter hoogte van € 1.400.000,-. Met het Steunfonds is een vaste rente overeengekomen ter hoogte van 3,0% per jaar. Gedurende de beoogde maximale looptijd van het Fonds (10 jaar) hoeft het Fonds deze lening niet af te lossen. Indien na tien jaar het Fonds nog niet is beëindigd, dan dient het Fonds de achtergestelde lening af te lossen met 3,0% per jaar gedurende de volgende tien jaren en 5,0% per jaar gedurende de daaropvolgende jaren.

Naast deze achtergestelde lening van het Steunfonds en de hypothecaire lening (zie hierboven) zullen gedurende de looptijd naar verwachting geen (additionele) leningen worden aangegaan ten behoeve van het Object. De Beheerder kan evenwel de hypothecaire lening of de achtergestelde lening van Stichting Steunfonds herfinancieren, bij het eindigen van de looptijd van de hypothecaire lening na tien jaar of indien het belang van de Participanten is gediend bij het vroegtijdig beëindigen van de bestaande financiering(en) en het aangaan van een nieuwe hypothecaire financiering en/of achtergestelde lening. Eventuele kosten voor herfinanciering, zoals mogelijke afsluitprovisie, kosten voor taxatie en notariskosten komen ten laste van het Exploitatieresultaat en daarmee ten laste van het Direct Rendement.

### Inleg Participanten

In het kader van de onderhavige emissie bedraagt het door de Participanten bijeen te brengen kapitaal € 4.300.000,-. Er worden geen emissiekosten

in rekening gebracht. Eventuele rentebaten en/of -lasten op bedragen waarvoor is ingeschreven en die op de rekening van de Bewaarder worden bij- of afgeschreven, komen voor rekening en risico van het Fonds en zullen worden verrekend, naar verhouding van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties.

### Subsidie

Een deel van het benodigde fondskapitaal is afkomstig uit een door de overheid verstrekte subsidie. De hoogte van de toegekende subsidie voor Oester Staete bedraagt € 375.000,-.

## 7.3 Liquiditeitsreserve en -beheer

Bij de aanvang van de huurperiode wordt een liquiditeitsreserve gevormd. De liquiditeitsreserve wordt onder meer aangewend ter dekking van onvoorziene uitgaven of onvoorziene huurderiving, om de kans te vergroten dat in de eerste exploitatiejaren aan de financiële verplichtingen voor de hypothecaire financier en de achtergestelde lening van Stichting Steunfonds kan worden voldaan en om aan de Participanten het gewenste Direct Rendement te kunnen uitkeren.

Aangezien het Fonds closed-end is, hoeft in het liquiditeitsbeheer geen rekening te worden gehouden met (periodieke) tussentijdse inkoop- of terugbetalingsverplichtingen jegens de Participanten. Uitsluitend de (overige) verplichtingen op korte termijn, die verband houden met de exploitatie van het Object en het beheer van het Fonds, zijn in dit verband relevant. Behoudens uitzonderlijke omstandigheden zijn de uitgaven en inkomsten van het Fonds zeer voorspelbaar.

Tijdens de looptijd van het Fonds wordt op kwartaalbasis de liquiditeitspositie gemonitord. Indien, op enig moment, wordt vastgesteld dat de liquiditeit minder dan € 100.000,- dreigt te bedragen,



bepaalt de Beheerder of en, zo ja, welke maatregelen worden genomen om het risico op een tekort aan liquiditeiten af te wenden. Zulke maatregelen kunnen onder meer zijn het doen van een lagere uitkering of geen uitkering aan de Participanten, het raadplegen van de hypothecair financier en/of Stichting Steunfonds over de mogelijkheden tot het - indien van toepassing - opschorten van aflossingsverplichtingen of het aangaan van een (tijdelijke) aanvullende financiering.



## 8 INKOMSTEN, UITGAVEN EN RENDEMENT

In dit hoofdstuk volgt de omschrijving van de verwachte inkomsten, uitgaven en de rendementsdoelstelling van het Fonds.

### 8.1 Rendementsdoelstelling

Het Totaalrendement op de vastgoedbelegging van het Fonds bestaat uit een Direct Rendement (contant uitkeerbaar rendement uit de exploitatie van het Object) en een Indirect Rendement (uitkeerbaar rendement uit verkoop van het Object).

Het Direct Rendement wordt gevormd door de Brutohuurontvangsten (in de periode tot oplevering en ingebruikname van het Object: de huurcompensatie) eventueel vermeerderd c.q. verminderd met rentebaten en/of -lasten op de liquiditeitsreserve en verminderd met de uitgaven aan Exploitatiekosten, Fondskosten, Rentekosten, toevoegingen of onttrekkingen aan de liquiditeitsreserve en eventuele aflossingen op de hypothecaire lening en de achtergestelde lening van het Steunfonds. Tot de Exploitatiekosten behoren ook de uitgaven voor het property en asset management (beheer van het Object). De Fondskosten betreffen de uitgaven voor het beheer van het Fonds. De Rentekosten bestaan uit de verschuldigde rente op de hypothecaire lening en de achtergestelde lening van het Steunfonds.

Het geprognosticeerde Direct Rendement (contante uitkeringen aan de Participanten) bedraagt gemiddeld 4,25% op jaarbasis, uitgaande van een looptijd van tien jaar. Uitkering van het Direct Rendement geschiedt per kwartaal, telkens binnen vier weken na afloop van elk kalenderkwartaal. De Beheerder is bevoegd te besluiten geen of een lagere uitkering te doen, indien dat naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder noodzakelijk of wenselijk is in verband met de solvabiliteit of liquiditeit van het Fonds.

Het Indirect Rendement, ook wel exit-rendement genoemd, wordt gerealiseerd bij verkoop van het Object. Bij een hogere verkoopprijs dan het totaal van alle op dat moment uitstaande verplichtingen van het Fonds, waaronder de nog niet afgeloste bedragen van de hypothecaire lening en de achtergestelde lening van het Steunfonds, wordt een verkoopwinst geboekt (zie ook hoofdstuk 8.3). Het geprognosticeerde Indirect Rendement bedraagt gemiddeld 3,0% op jaarbasis op basis van een neutraal verkoopscenario.

Het geprognosticeerde Totaalrendement bedraagt derhalve 7,3% per jaar. Het rendement wordt uitgedrukt als percentage van de initiële inleg per Participatie gedurende het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds. Het geprognosticeerde Totaalrendement is als volgt samengevat:

Rendementsprognose	Enkelvoudig op jaarbasis
Geprognosticeerd gemiddeld Direct Rendement	4,25 %
Geprognosticeerd gemiddeld Indirect Rendement	3,0 %
Geprognosticeerd gemiddeld Totaalrendement	7,3 %

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

Tenzij uitdrukkelijk anders is aangegeven, betreffen alle in het Investeringsmemorandum weergegeven inkomsten en uitgaven schattingen. Deze schattingen zijn gebaseerd op uitgebreid onderzoek, historische gegevens en ervaringsgegevens. De werkelijke toekomstige rendementen, inkomsten en uitgaven kunnen afwijken van de schattingen, omdat de veronderstelde gebeurtenissen zich mogelijk niet in gelijke mate of niet op hetzelfde tijdstip zullen voordoen als in het Investeringsmemorandum is aangenomen.

## 8.2 Prognose Direct Rendement

De meerjarenkasstroomprognose, als opgenomen in dit hoofdstuk alsmede in Bijlage III, geeft de prognose voor de inkomsten, uitgaven en het rendement weer van het Object die, tezamen met de hypothecaire lening en de achtergestelde lening van het Steunfonds wordt gefinancierd met de door de Participanten bijeen gebrachte gelden.

### Bruto-huurontvangsten

Het Fonds wordt naar verwachting op of rond 1 mei 2024 voor onbepaalde tijd aangegaan. Bij aanvang van het Fonds start de realisatie van het Object gedurende een periode van naar verwachting 15 maanden tot aan oplevering en ingebruikname van het Object. Tot aan oplevering van de nieuwbouw is een reservering voor compensatie van huurder-ving opgenomen ter hoogte van een vast bedrag van € 447.419,-. Deze huurcompensatie tijdens de bouw is ter dekking van de Fondskosten tijdens de bouw, de Rentekosten tijdens de bouw en rendementsuitkering voor de Participanten tijdens de bouw.

De Bruto-huurontvangsten voor de verhuur van de woningen en zorgstudio's bedragen in het eerste exploitatiejaar na voltooiing van de nieuwbouw (2025) gedurende de resterende vijf maanden van dat jaar naar verwachting € 154.599,- op basis van 100% bezetting.

Additioneel wordt een servicebijdrage ontvangen (van zowel de bewoners van de huur- als koopwoningen) ter dekking van de kosten voor de ontmoetingsruimte, wat een additionele inkomst genereert ter hoogte van € 4.464,- per jaar (prijsspeil 1 juli 2024).

De huurprijs voor de appartementen wordt jaarlijks op 1 juli geïndexeerd conform landelijke wet- en regelgeving. De huurprijs voor de zorgstudio's wordt jaarlijks op 1 juli van dat jaar geïndexeerd conform het consumentenprijsindexcijfer (CPI).

Bij aanvang van de verhuur wordt door de individuele huurders van de appartementen de huur maandelijks vooruitbetaald. Tevens wordt een waarborgsom van één maand huur afgegeven. Door Siloah (zorgstudio's) wordt bij aanvang van de huurperiode de huur driemaandelijks vooruitbetaald en wordt door Siloah een waarborgsom afgegeven ter grootte van drie maanden.

In de meerjarenkasstroomprognose is gerekend met een correctie als gevolg van o.a. een mogelijk lagere feitelijke bezettingsgraad door mutaties van huurders van de appartementen.

### Rente liquiditeitsreserve

Bij de aanvang van het Fonds wordt een liquiditeitsreserve gevormd ter hoogte van € 175.000,- welke is mee gefinancierd. De Beheerder is gerechtigd de waarborgsommen die de huurders bij ingebruikname dienen te voldoen als liquiditeitsreserve aan te wenden. De liquiditeitsreserve wordt onder meer aangewend ter dekking van onvoorziene uitgaven of onvoorziene huurder-ving en om de kans te vergroten dat in de eerste exploitatiejaren aan de financiële verplichtingen voor de hypothecaire financier en het Steunfonds kunnen worden voldaan en om aan de Participanten het gewenste Direct Rendement te kunnen uitkeren. Het Directe Rendement voor de Participanten blijft echter een prognose. Deze waarborgsommen worden in de rendementsberekening verrekend bij verkoop van het Object.

Over deze liquiditeitsreserve kan mogelijk jaarlijks een rentevergoeding worden genoten dan wel kunnen rentelasten verschuldigd zijn. Echter, vooralsnog is aangenomen dat gemiddeld over het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds 0,0% wordt ontvangen en betaald.

### Rentekosten (hypothecaire lening)

Van de totale kapitaalbehoefte van het Fonds wordt circa 24,8% (€ 2.000.000,-) hypothecair gefinancierd. Om het renterisico af te dekken is de rente



op de hypothecaire lening vastgelegd voor een rentevaste periode van tien jaar. De Rentekosten op de hypothecaire lening zijn derhalve vast aangenomen op 5,5% per jaar. Eventuele kosten voor herfinanciering, zoals afsluitprovisie, kosten voor taxatie, notariskosten en kosten voor een eventuele renteswap om de rente vast te leggen, komen ten laste van het Exploitatieresultaat en daarmee ten laste van het Direct Rendement. Tenzij wordt besloten het Object te verkopen, is het uitgangspunt dat bij het eindigen van de looptijd van de hypothecaire lening voor de eerste 10 jaar de hypothecaire lening bij dezelfde hypothecair financier wordt verlengd voor een nader te bepalen periode (in overleg met de Vergadering van Participanten), waardoor naar verwachting geen afsluitprovisie, extra kosten voor taxatie of notariskosten verschuldigd zullen worden.

#### Rentekosten (achtergestelde lening)

Van de totale kapitaalbehoefte van het Fonds wordt circa 17,3% (€ 1.400.000,-) gefinancierd middels een achtergestelde lening verstrekt door Stichting Steunfonds voor huisvesting en verzorging van ouderen en hulpbehoevenden in Zeeland. De Rentekosten op deze lening zijn gedurende de looptijd van het Fonds vastgesteld op 3,0% per jaar.

#### Exploitatie- en Fondskosten

De Exploitatiekosten van het Object omvatten onder andere het onderhoud en overige eigenaarslasten, zoals zakelijke lasten, belastingen, opstalverzekering, property management en assetmanagement. Een deel van deze werkzaamheden worden ten behoeve van de reguliere woningen uitgevoerd door Cedrah, waaronder wachtlijstbeheer, woningtoewijzing, commercieel beheer van het Object bij mutaties en huismeesterschap. De kosten voor onderhoud zijn apart opgenomen in de meerjarenkasstroomprognose en volgen het werkelijk verloop conform een opgestelde meerjarenonderhoudsplaning.

De Fondskosten omvatten onder meer een vergoeding voor de Beheerder voor het algemene beheer van het Fonds alsmede kosten die de Beheerder maakt voor het opstellen van de periodieke rapportages aan de Participanten, het organiseren van de jaarlijkse Algemene Vergadering van Participanten ten behoeve van onder meer het vaststellen van de jaarrekening van het Fonds, de jaarlijkse kosten van de accountant ten behoeve van het Fonds, de met de bestuurders van de Bewaarder overeengekomen vergoeding, de jaarlijkse kosten van de Bewaarder, de kosten voor (overige) adviseurs en overige kosten die verband houden met het algemene fondsbeheer waaronder bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering en periodieke taxatiekosten.

In de volgende tabel is een specificatie van de Exploitatiekosten en Fondskosten opgenomen als percentage van de Bruto-huurontvangsten.

Bij de bepaling van de Exploitatiekosten en Fondskosten wordt, tenzij hierna anders is aangegeven, rekening gehouden met een jaarlijkse stijging van de kosten die gebaseerd is op het in de rendementsprognose gehanteerde inflatiepercentage (3,0%).

#### Aflossing hypothecaire lening

Uit het Exploitatieresultaat, als saldo van de hiervoor vermelde inkomsten en uitgaven, zal de overeengekomen aflossing op de hypothecaire lening voor het Object worden voldaan. De jaarlijkse aflossing is - zo lang als aan de LTV wordt voldaan - nihil ofwel 0,0% van de hoofdsom (aflossingsvrij). De lening wordt afgelost bij het eindigen van de hypothecaire lening of, indien eerder, bij de beëindiging van het Fonds.

#### Aflossing achtergestelde lening

De achtergestelde lening verstrekt door Stichting Steunfonds voor huisvesting en verzorging van ouderen en hulpbehoevenden in Zeeland is eveneens aflossingsvrij gedurende de beoogde maxi-

Exploitatie- en Fondskosten	% van jaarhuur
Groot en planmatig onderhoud (gemiddeld cf. MJOP)	4,8%
Zakelijke lasten en opstalverzekering	5,5%
Property management (incl. kosten Cedrah)	3,9%
Assetmanagement	1,0%
Fondsbeheer incl. jaarvergadering en verslaglegging	3,0%
Taxaties	0,6%
Accountant	1,7%
Bewaarder	1,0%
Bestuursaansprakelijkheidsverzekering	0,9%
<b>Gemiddeld per jaar</b>	<b>22,3%</b>

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

male looptijd van het Fonds (tien jaar), tenzij de liquiditeitsreserve van het Fonds aflossingsruimte biedt. Er ontstaat aflossingsruimte indien de liquiditeitsreserve boven het geprognoseerde bedrag in het Investeringsmemorandum uitkomt. Indien na tien jaar het Fonds nog niet is beëindigd, dan dient het Fonds de achtergestelde lening af te lossen met 3,0% per jaar gedurende de volgende tien jaren en 5,0% per jaar gedurende de daaropvolgende jaren.

#### Direct Rendement (uit exploitatie)

Het Fonds wordt in beginsel voor een periode van zeven tot tien jaar aangegaan. Bij de berekening van het beoogde Direct Rendement wordt uitgegaan van een exploitatieperiode van tien jaar.

Het in deze periode van tien jaar beoogde Direct Rendement (het aan de Participanten uitkeerbare resultaat), na de hiervoor vermelde aflossingen, bedraagt gemiddeld 4,25% op jaarbasis. Uitkering daarvan geschiedt per kwartaal, telkens binnen vier weken na afloop van elk kalenderkwartaal. De Beheerder is bevoegd te besluiten geen of een lagere uitkering te doen, indien dat naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder noodzakelijk of wenselijk is in verband met de solvabiliteit of liquiditeit van het Fonds. Indien een deel van het resultaat wordt toegevoegd aan de liquiditeitsreserve, kan dat tot gevolg hebben dat het Fonds niet in staat is het geprognoseerde Direct Rendement op jaarbasis volledig uit te keren.



Meerjarenkasstroomprognose Zorgwoningfonds Oester Staete (bedragen in €)	2024 (8 maanden)	2025	2026	2027
<b>Inkomsten</b>				
Huurcompensatie (tijdens de bouw)	241.471	205.948	-	-
Bruto huurinkomsten Siloah	-	86.972	211.863	218.219
Bruto huurinkomsten individuele huurders	-	67.627	164.739	169.681
Leegstandscorrectie individuele huurders	-	1.353	3.295	3.394
Bijdrage servicekosten ontmoetingsruimte	-	1.860	4.531	4.667
<b>Subtotaal</b>	<b>241.471</b>	<b>361.054</b>	<b>377.838</b>	<b>389.173</b>
<b>Uitgaven</b>				
Exploitatiekosten excl. onderhoud	-	15.633	38.644	39.803
Onderhoud (conform MJOP)	-	5.821	14.852	15.178
Fondskosten	18.304	26.038	26.819	27.624
Rentekosten hypothecaire lening	73.333	110.000	110.000	110.000
Aflossing hypothecaire lening	-	-	-	-
Rentekosten lening Steunfonds	28.000	42.000	42.000	42.000
Aflossing lening Steunfonds	-	-	-	-
<b>Subtotaal</b>	<b>119.637</b>	<b>199.492</b>	<b>232.315</b>	<b>234.605</b>
<b>Exploitatieresultaten</b>	<b>121.833</b>	<b>161.563</b>	<b>145.523</b>	<b>154.569</b>
<b>Rendementsprognose</b>				
Toevoeging / onttrekking liquiditeitsreserve	-	44.521	-37.227	-28.181
Voor uitkering beschikbaar	121.833	182.750	182.750	182.750
<b>Direct Rendement (%)</b>	<b>4,25%</b>	<b>4,25%</b>	<b>4,25%</b>	<b>4,25%</b>
<b>Liquiditeitsreserve</b>	<b>392.692</b>	<b>374.696</b>	<b>444.499</b>	<b>349.027</b>
Stand liquiditeitsreserve (primo)	175.000	175.000	219.521	182.294
Stand liquiditeitsreserve (ultimo)	175.000	219.521	182.294	154.113

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



2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034 (4 maanden)
-	-	-	-	-	-	-
224.766	231.509	238.454	245.608	252.976	260.565	88.139
174.771	180.014	185.415	190.977	196.706	202.608	68.534
3.495-	3.600-	3.708-	3.820-	3.934-	4.052-	1.371-
4.807	4.951	5.100	5.253	5.410	5.573	1.885
<b>400.849</b>	<b>412.874</b>	<b>425.260</b>	<b>438.018</b>	<b>451.159</b>	<b>464.693</b>	<b>157.187</b>
40.998	42.227	43.494	44.799	46.143	47.527	16.318
18.156	13.946	18.345	26.406	27.172	21.876	7.511
28.452	29.306	30.185	31.091	32.023	32.984	11.325
110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	36.667
-	-	-	-	-	-	-
42.000	42.000	42.000	42.000	42.000	42.000	14.000
-	-	-	-	-	-	-
<b>239.605</b>	<b>237.479</b>	<b>244.024</b>	<b>254.296</b>	<b>257.339</b>	<b>254.388</b>	<b>85.820</b>
161.243	175.395	181.236	183.722	193.820	210.306	71.367
-21.507	-7.355	-1.514	972	11.070	27.556	10.450
182.750	182.750	182.750	182.750	182.750	182.750	60.917
<b>4,25%</b>	<b>4,25%</b>	<b>4,25%</b>	<b>4,25%</b>	<b>4,25%</b>	<b>4,25%</b>	<b>4,25%</b>
251.512	205.278	208.174	261.749	367.605	527.402	635.130
154.113	132.606	125.251	123.737	124.709	135.779	163.335
132.606	125.251	123.737	124.709	135.779	163.335	173.786



### 8.3 Prognose Indirect Rendement

Het Fonds wordt in beginsel voor een periode van zeven tot tien jaar aangegaan. De periode wordt bij verkoop van het Object beëindigd. Bij de berekening van de geprognosticeerde verkoopopbrengst wordt uitgegaan van verkoop van het Object na een looptijd van het Fonds van tien (10) jaar.

Als uitgangspunt voor de rendementsprognose is verondersteld dat de verkoop van het Object na tien jaar zal plaatsvinden tegen de waarde in verhuurde staat tegen alsdan marktconforme condities. Hierbij worden drie scenario's getoond: een neutraal scenario, een defensief scenario en een optimistisch scenario. Deze scenario's verschillen van elkaar door de gehanteerde Kapitalisatiefactor van de Brutohuurontvangsten na tien jaar. Vanwege het feit dat het nieuw vervaardigd onroerend goed betreft dat voldoet aan alle laatste duurzaamheidseisen en een substantieel deel van het project zelfstandige woningen betreft waaraan een groot tekort bestaat in de samenleving, is het de verwachting van de Beheerder dat een verkoop met een Kapitalisatiefactor binnen de bandbreedte van 18 tot 20 keer de jaarhuur realistisch is. In het neutrale scenario is derhalve de verkoopprijs gebaseerd op een Kapitalisatiefactor (kosten koper) ter hoogte van 19, terwijl in het defensieve scenario een Kapitalisatiefactor van 18 wordt gehanteerd en in het optimistische scenario een Kapitalisatiefactor van 20.

De verkoopopbrengst wordt gecorrigeerd voor de restant hoofdsom van de hypothecaire lening en van de achtergestelde lening, de verkoopkosten (aangenomen op 1,5% van de verkoopopbrengst), verrekening van de actuele stand van de liquiditeitsreserve en terugbetaling van de waarborgsommen aan de huurders, eventuele overige verplichtingen en de oorspronkelijke inleg van de Participanten. Het saldo betreft het Fondsvermogen

na Beëindiging Fonds welke volledig ter beschikking komt aan de Participanten als uitkering van Indirect Rendement.

Dit resulteert in een geprognosticeerd Indirect Rendement per jaar van 3,0% (neutraal scenario) met een verwachte bandbreedte van 2,0% (defensief scenario) tot 4,1% (optimistisch scenario). De berekening van het geprognosticeerde gemiddelde jaarlijkse Indirect Rendement, alsmede het geprognosticeerde gemiddelde jaarlijkse Totaalrendement, is weergegeven in onderstaande tabel.

Berekening Indirect Rendement (bedragen in €)	Defensief scenario	Neutraal scenario	Optimistisch scenario
Kapitalisatiefactor (k.k.)	18	19	20
Bruto-huurontvangsten einde Fonds (jaarbasis)	475.673	475.673	475.673
<b>Verkoopopbrengst</b>	<b>8.562.110</b>	<b>9.037.783</b>	<b>9.513.455</b>
Stand hypothecaire lening	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000
Stand lening Steunfonds	-1.400.000	-1.400.000	-1.400.000
Verkoopkosten (1,5%)	-128.432	-135.567	-142.702
Terugbetaling initiële waarborgsommen	-65.708	-65.708	-65.708
Verrekening stand liquiditeiten	173.786	173.786	173.786
Terugbetaling initiële inleg Participanten	-4.300.000	-4.300.000	-4.300.000
Fondsvermogen na verkoop	841.755	1.310.293	1.778.831
Winstdeling Beheerder (n.v.t.)	-	-	-
<b>Voor uitkering Participanten beschikbaar</b>	<b>841.755</b>	<b>1.310.293</b>	<b>1.778.831</b>
<b>Indirect Rendement per Participatie per jaar</b>	<b>2,0%</b>	<b>3,0%</b>	<b>4,1%</b>
Gemiddeld Direct Rendement per jaar	4,25%	4,25%	4,25%
Gemiddeld Indirect Rendement per jaar	2,0%	3,0%	4,1%
<b>Gemiddeld Totaal Rendement per jaar</b>	<b>6,2%</b>	<b>7,3%</b>	<b>8,4%</b>

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



## 9 OVER SONNEBORGH

Zorgwoningfonds Oester Staete is een initiatief van Sonneborgh Beheer BV. Sonneborgh Beheer BV stelt zich ten doel het initiëren en beheren van beleggingen voor particuliere en institutionele beleggers door hen te laten participeren in vastgoed gerelateerde beleggingen op het snijvlak van wonen en zorg met een verwacht stabiel financieel rendement.

Sonneborgh Beheer BV is een dochtermaatschappij van Sonneborgh Holding BV. Sonneborgh is al ruim 25 jaar dé specialist in het (her)ontwikkelen van en beleggen in vastgoed op het snijvlak van wonen en zorg. Sinds 2015 initieert en beheert Sonneborgh zelf vastgoed beleggingsfondsen voor particuliere beleggers. Vastgoedfondsen met kwalitatief Nederlands woon- en zorgvastgoed en een verwacht stabiel financieel én maatschappelijk rendement. Sonneborgh is onder meer initiatiefnemer en beheerder van Zorgwoningfonds Hermelijn 15 (2019), Zorgwoningfonds Het Beekdal (2021), Zorgwoningfonds Marnix Staete (2022) en Zorgwoningfonds Sonneborgh IV (2023).

Alle aandelen in het kapitaal van Sonneborgh Beheer BV worden gehouden door Sonneborgh Holding BV. De bestuurders van Sonneborgh Holding BV zijn mevrouw C.H.M.H. (Carola) Boonen, de heer A.A.L.A. (Arjan) Kuijpers en Dunavast Care Development BV met als directeur de heer A.J.W. (Aart Jan) Verdoold.

De dagelijkse leiding van Sonneborgh is in handen van de directie en het managementteam, bestaande uit:

- mevrouw ir. C.H.M.H. (Carola) Boonen in de functie van algemeen directeur
- de heer ir. A.A.L.A. (Arjan) Kuijpers in de functie van commercieel directeur
- de heer B.F.M. (Ben) Feijts MSc in de functie van manager finance & control
- de heer ir. G.J. (Jeroen) van Oudenaarden in de functie van manager design & build en
- mevrouw ir. E.R. (Elke) Feijts in de functie van manager ontwikkeling & investments

Dunavast Care Development BV is met 81% grootaandeelhouder in Sonneborgh Holding BV. Het overige belang is in handen van de directie en het managementteam (15,25%) en de Stichting Administratiekantoor Sonneborgh Holding (3,75%). De Stichting Administratiekantoor Sonneborgh Holding (afgekort: STAK) is een participatieregeling voor medewerkers van Sonneborgh om deel te nemen in de resultaten en waardegroei van de organisatie waar zij als medewerkers zelf aan bijdragen. De STAK geeft “certificaten van aandelen” uit. Medewerkers kunnen mede-eigenaar worden van Sonneborgh Holding door certificaten van deze stichting aan te kopen. Certificaten geven de houder daarvan alle economische rechten die ook voor aandelen gelden. Een certificaathouder heeft echter, in tegenstelling tot een aandeelhouder, geen vergaderrechten. Certificaathouders worden vertegenwoordigd door de bestuurder van de STAK, zijnde Sonneborgh Holding.

Bij haar beleggingsbeslissingen neemt Sonneborgh duurzaamheid mee in haar besluitvorming. Desondanks is duurzaamheid bij het voornemen tot het aangaan van dit Fonds niet van doorslaggevend belang geweest. Een belegging in het Fonds is geen duurzame belegging in de zin van de SFDR.







## 10 PARTICIPEREN IN ZORGWONINGFONDS OESTER STAETE

Door het volledig invullen en ondertekenen van het inschrijfformulier en toezending daarvan aan de Beheerder geven beleggers te kennen deel te willen nemen als Participant in Zorgwoningfonds Oester Staete en verlenen zij volmacht aan de Beheerder om namens hen de Fondsvoorwaarden te aanvaarden en het Fonds aan te gaan.

De minimale deelname bedraagt € 100.000,- per belegger (ten minste twee Participaties per Participant à € 50.000,- per Participatie). Er worden geen emissiekosten in rekening gebracht.

Deelname staat open voor natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparant fondsen voor gemene rekening. Natuurlijke personen dienen bij het inschrijfformulier een kopie van een geldig legitimatiebewijs mee te sturen (paspoort of identiteitskaart). Rechtspersonen en andere rechtsvormen dienen een uittreksel uit het handelsregister en een kopie van een geldig legitimatiebewijs van de vertegenwoordigingsbevoegde(n) mee te sturen.

De inschrijving start op het moment van uitbrengen van het Investeringsmemorandum en sluit op 1 mei 2024 of, indien eerder, op het moment dat op alle beschikbare Participaties is ingeschreven. Van de toewijzing van Participaties zendt de Beheerder een schriftelijke bevestiging, waarin de datum van uitgifte van de Participaties, de (uiterste) datum van betaling van het bedrag van € 50.000,- per Participatie en het rekeningnummer van de Bewaarder zal zijn vermeld en waarin tevens wordt aangegeven hoeveel Participaties in totaal worden uitgegeven. Zonder betaling worden geen Participaties uitgegeven. De beoogde datum van uitgifte van Participaties is 1 mei 2024 of zoveel eerder of later als de Beheerder besluit. Zodra het Fonds is aangegaan ontvangt elke Participant kosteloos een uittreksel van zijn eigen inschrijving in het register van Participanten.

Eventuele rentebaten of -lasten op bedragen waarvoor is ingeschreven en die op de rekening van de Bewaarder worden bij- of afgeschreven, komen voor rekening en risico van het Fonds en zullen naar verhouding van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties, bij het eindigen van het Fonds aan alle Participanten toekomen. In totaal zijn 86 Participaties beschikbaar. De toewijzing van de Participaties door de Beheerder vindt plaats op volgorde van binnenkomst van de inschrijfformulieren.

De Beheerder behoudt zich het recht voor om het aanbod tot deelname en eventuele toewijzingen van Participaties in te trekken, bijvoorbeeld indien niet alle beschikbare Participaties geplaatst kunnen worden of Stichting Cedrah de grond niet aan het Fonds overdraagt. Indien het Fonds op 31 december 2024 nog niet is aangegaan kan de belegger zijn inschrijving schriftelijk bij de Beheerder intrekken. In geval van intrekking van het aanbod en eventuele toewijzingen vindt de in dit Investeringsmemorandum beschreven emissie geen doorgang en worden ontvangen bedragen aan reeds toegewezen beleggers onverwijld teruggestort. Ook in geval van intrekking van de inschrijving worden eventueel gestorte bedragen teruggestort.



# 11 FISCALE ASPECTEN

## 11.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt op hoofdlijnen en in algemene bewoordingen geschetst wat op basis van Nederlandse wet- en regelgeving de fiscale gevolgen zijn van een Participatie in het Fonds voor de heffing van inkomstenbelasting en vennootschapsbelasting. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen in Nederland woonachtige natuurlijke personen en in Nederland gevestigde rechtspersonen die onderworpen zijn aan de heffing van vennootschapsbelasting. Voor buiten Nederland wonende of gevestigde Participanten gelden (mogelijk) andere fiscale gevolgen. Deze worden hierna niet verder uitgewerkt.

Dit hoofdstuk is samengesteld op basis van de wetten, regelgeving en jurisprudentie zoals die geldt in Nederland op de datum van uitgifte van het Investeringsmemorandum (december 2023). Fiscale wet- en regelgeving kan gedurende de looptijd van het Fonds wijzigen, eventueel met terugwerkende kracht. Geïnteresseerde beleggers wordt daarom voorafgaand aan een eventuele deelname aan het Fonds geadviseerd te overleggen met een belastingadviseur over de fiscale gevolgen van een deelname aan het Fonds in hun specifieke situatie.

Jaarlijks ontvangen de Participanten een instructie voor het invullen van de aangifte inkomstenbelasting of vennootschapsbelasting. Aan deze instructie kunnen geen rechten worden ontleend.

Dit hoofdstuk is op verzoek van Sonneborgh Beheer BV als Beheerder van het Fonds opgesteld door Joanknecht Belastingadviseurs.

## 11.2 Opzet van het Fonds

Het Fonds is een contractuele regeling tussen elke Participant afzonderlijk, Sonneborgh Beheer BV in haar hoedanigheid van Beheerder en Stichting

Zorgwoningfonds Oester Staete in haar hoedanigheid van juridisch eigenaar en bewaarder van het vastgoed (Bewaarder). Deze contractuele regeling wordt beheerst door de Fondsvoorwaarden waarop Nederlands recht van toepassing is.

Het doel van het Fonds is overeenkomstig de Fondsvoorwaarden het verkrijgen van voordelen voor de Participanten door het voor gemene rekening beleggen van gelden. Het Fonds belegt deze gelden in woon- en zorgcomplex Oester Staete. In ruil voor Participaties biedt het Fonds beleggers de mogelijkheid vermogen te beleggen in voornoemd woon- en zorgcomplex. Iedere Participatie vormt een verdeling op de Bewaarder ter grootte van het vermogen van het Fonds gedeeld door het totaal aantal uitgegeven en uitstaande Participaties, die uitsluitend opeisbaar is bij het eindigen van het Fonds. Op deze wijze kan een belegger als Participant deelnemen in het Fonds.

## 11.3 Fiscale transparantie van het Fonds

Op basis van de Fondsvoorwaarden kunnen Participaties niet worden vervreemd of overgedragen aan een ander dan het Fonds. Het Fonds wordt hierdoor aangemerkt als een zogenoemd besloten fonds voor gemene rekening, hetgeen inhoudt dat het Fonds voor fiscale doeleinden als transparant wordt beschouwd. Dit betekent dat het Fonds - in tegenstelling tot een open fonds voor gemene rekening - niet zelfstandig belastingplichtig is voor de heffing van Nederlandse inkomstenbelasting, vennootschapsbelasting en/of dividendbelasting. De door het Fonds behaalde resultaten worden dan ook niet bij het Fonds zelf, maar bij de achterliggende Participanten in de belastingheffing betrokken.

Worden de Participaties op een andere wijze dan vermeld in de Fondsvoorwaarden vervreemd of overgedragen, dan vervalt de transparantie van het Fonds. Dit heeft gevolgen voor de van toepas-

sing zijnde belastingwetgeving. De Nederlandse Belastingdienst is verzocht te bevestigen dat het Fonds voor de heffing van Nederlandse inkomstenbelasting, vennootschapsbelasting en dividendbelasting transparant is.

#### 11.4 Fiscale behandeling van de Participaties: natuurlijke personen

Indien de Participant een in Nederland wonende natuurlijk persoon is, zijn de regels van de inkomstenbelasting van toepassing. Afhankelijk van de activiteiten van het Fonds, wordt de Participatie belast in box 1 respectievelijk in box 3. Bestaan de activiteiten van het Fonds uit ondernemingsactiviteiten, dan behoort de Participatie tot box 1. Gaat het om beleggingsactiviteiten, dan behoort tot de Participatie tot box 3.

##### Beleggingskarakter van de activiteiten van het Fonds

Het Fonds heeft tot doel het verkrijgen van voordelen voor de Participanten door het voor gemene rekening beleggen van gelden in woon- en zorg-complex Oester Staete. Op basis van deze doelomschrijving lijken de activiteiten te kwalificeren als beleggingsactiviteiten. Alsdan wordt de Participatie bij de Participant belast in box 3 als inkomen uit sparen en beleggen. Hierna wordt daarom alleen ingegaan op de wijze van belastingheffing in box 3. De fiscale gevolgen wanneer de activiteiten als ondernemingsactiviteiten kwalificeren (box 1) worden niet nader beschreven.

##### Inkomen uit sparen en beleggen

De jaarlijks op 1 januari in bezit zijnde Participaties van een Participant behoren tot zijn vermogen in box 3. Het per 1 januari aanwezige box 3 vermogen van de Participant wordt gesplitst in drie categorieën: banktegoeden, overige bezittingen en schulden. Ten aanzien van de Participaties geldt dat de Participant alle achterliggende vermogensbe-

standdelen van het Fonds naar rato van het aantal Participaties tot zijn box 3 vermogen toe moet rekenen aan de drie categorieën.

Over de drie vermogenscategorieën wordt vervolgens een forfaitair rendement berekend. Het forfaitair rendement op overige bezittingen bedraagt 6,04% (2024). De forfaitaire rendementen op de banktegoeden en schulden worden pas na afloop van 2024 definitief vastgesteld en zijn op het moment van uitgifte van het Investeringsmemorandum nog niet bekend. Voorlopig zijn de rendementen als volgt bepaald: banktegoeden 1,03% en schulden 2,47%. De optelsom van de forfaitaire rendementen van de drie vermogenscategorieën vormt de rendementsgrondslag. Vervolgens wordt het rendementsperscentage bepaald: de berekende rendementsgrondslag gedeeld door het box 3 vermogen. Het rendementsperscentage vermenigvuldigd met het box 3 vermogen verminderd met het heffingsvrij vermogen vormt de box 3 heffingsgrondslag. Over dit saldo is de Participant 36% inkomstenbelasting verschuldigd (2024).

De samenstelling van het overige box 3 vermogen van de Participant kan van grote invloed zijn op de verschuldigde inkomstenbelasting in box 3. Geïnteresseerde beleggers wordt daarom geadviseerd een belastingadviseur te raadplegen om de fiscale gevolgen voor de belastingheffing in box 3 over hun individuele Participatie in kaart te brengen.

Het kabinet heeft reeds aangekondigd dat er vanaf 2027 een nieuw stelsel zal worden ingevoerd op basis waarvan het werkelijk rendement op het vermogen belast gaat worden.

De Belastingdienst is niet om een bevestiging gevraagd ten aanzien van het karakter van de activiteiten van het Fonds (ondernemingsactiviteiten of beleggingsactiviteiten). Geïnteresseerde beleggers die hierover toch zekerheid willen hebben,



wordt geadviseerd een belastingadviseur te raadplegen om de kwalificatie van diens individuele Participatie vast te stellen en/of hierover met de Nederlandse Belastingdienst in overleg te treden.

## 11.5 Fiscale behandeling van de Participaties: rechtspersonen

Indien de Participant een in Nederland gevestigde en aan de vennootschapsbelasting onderworpen rechtspersoon is, zijn de regels van de vennootschapsbelasting van toepassing. De activiteiten van het Fonds zijn in dat geval niet van belang. Bij de Participant wordt vennootschapsbelasting geheven over het rendement op de Participatie. Over het algemeen bestaat het rendement uit de Bruto-huurontvangsten verminderd met onder meer Exploitatiekosten, Fondskosten, Rentekosten en afschrijving. Ook een bij verkoop van Zorgwoningfonds Oester Staete behaald vermogensresultaat wordt belast met vennootschapsbelasting. Het vennootschapsbelastingtarief bedraagt in 2024 19% over de eerste € 200.000 belastbare winst en 25,8% over het meerdere.

Er zijn geen afspraken gemaakt met de Belastingdienst over het percentage dat kan worden gehanteerd als jaarlijks afschrijvingspercentage over de aanschafwaarde van het Object. De Participant die een jaarlijkse afschrijving in zijn aangifte vennootschapsbelasting in aanmerking wil nemen, zal de hoogte hiervan zelf moeten bepalen.

Indien voor de aankoop van de Participatie door de Participant een financiering is aangegaan, is de op deze financiering betaalde rente in principe aftrekbaar. De vennootschapsbelasting kent hierop echter uitzonderingen.

Op basis van de Fondsvoorwaarden kan een Participant niet worden gedwongen meer bij te dragen aan het Fondsvermogen dan de uitgifteprijs van zijn Participatie(s). Het maximale verlies dat

een Participant kan lijden is dus het bedrag van zijn deelname. Een verlies is verrekenbaar met de winst over het boekjaar voorafgaande aan het verliesjaar dan wel met de winst van de boekjaren volgend op het verliesjaar. De verliesverrekening is in omvang beperkt: tot een bedrag van € 1.000.000 zijn verliezen volledig verrekenbaar met de winst. Daarboven is een verlies slechts verrekenbaar met 50% van de resterende belastbare winst van dat jaar. Kan door deze beperking een verlies in enig jaar niet volledig worden verrekend, dan wordt dit doorgeschoven naar een volgend jaar. Hierbij worden dezelfde beperkingen in acht genomen.





## 12 RAPPORTAGE

### 12.1 Algemeen

Binnen vier weken na afloop van elk kalenderkwartaal zal door de Beheerder een rapportage worden opgesteld van de ontvangsten en uitgaven betreffende het Fonds en het Object over de desbetreffende periode, die aan alle Participanten digitaal zal worden toegezonden. In de rapportages worden tevens het rendement en de uitkeringen over het desbetreffende kwartaal toegelicht. De uitkeringen zullen zoveel mogelijk overeenkomstig de in het Investeringsmemorandum opgenomen prognoses verlopen. De uitkeringen worden in beginsel per kwartaal aan de Participanten uitbetaald, telkens binnen vier weken na afloop van elk kalenderkwartaal en telkens als voorschot op de na afloop van het boekjaar definitief vast te stellen resultaat van het Fonds.

Het eerste boekjaar van het Fonds loopt vanaf datum van het aangaan van het Fonds tot en met 31 december 2024. Daarna loopt het boekjaar van het Fonds gelijk met het kalenderjaar. Binnen zes maanden na afloop van het boekjaar wordt de jaarrekening opgemaakt en aan alle Participanten toegestuurd. De jaarrekening zal door een externe accountant worden gecontroleerd indien de wet daartoe verplicht of de Vergadering van Participanten daartoe besluit. Deze jaarrekening wordt binnen zes maanden na afloop van het boekjaar vastgesteld door de Algemene Vergadering van Participanten. In de jaarrekening zal verslag worden gedaan van de periodieke taxatie (eens per drie jaar) van het Object alsmede van de intrinsieke waarde van het Fonds. De waardering van de activa en passiva geschiedt naar maatstaven die in het maatschappelijk verkeer als aanvaardbaar worden beschouwd. Ten slotte verstrekt de Beheerder een invulhandleiding voor de verwerking van de jaarlijkse aangifte inkomstenbelasting en - voor vennootschapsbelastingplichtige Participanten - voor de aangifte vennootschapsbelasting.

De jaarrekening en overige documentatie wordt op de website van de Beheerder geplaatst ([www.sonneborgh.nl](http://www.sonneborgh.nl)) en zijn voor de Participanten kosteloos bij de Beheerder verkrijgbaar.

Naast de financiële behandeling van het Object verstrekt de Beheerder eens per jaar een jaarverslag waarin tevens aandacht wordt besteed aan inhoudelijke zaken, waaronder ten minste de staat van onderhoud, status van de verhuur en eventuele overige relevante zaken.

### 12.2 Grondslagen financiële verslaglegging

#### Jaarrekening

De jaarrekening van het Fonds zal worden opgesteld in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW).

De jaarrekening wordt opgesteld in euro. De belangrijkste grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zoals deze in de jaarrekening zullen worden gehanteerd, zijn onderstaand weergegeven.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij onderstaand anders is opgenomen. Voor zover niet anders vermeld, worden activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde. Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Vastgoedbeleggingen worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde. Winsten

of verliezen die ontstaan door een wijziging in de reële waarde van de vastgoedbelegging worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. Voor ongerealiseerde winsten als gevolg van wijzigingen in de reële waarde wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Op vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

Huuropbrengsten worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst.

**Grondslag voor de opstelling rendementsprognose**  
De in het Investeringsmemorandum opgenomen rendementsprognoses zijn gebaseerd op de verwachte kasontvangsten en -uitgaven van het Fonds gedurende de looptijd. In de toekomstige kwartaal- en jaarverslagen van het Fonds zal een kasstroomoverzicht worden opgenomen, waardoor vergelijkbaarheid ontstaat met de in het Investeringsmemorandum opgenomen kasstromen.

In Bijlage III bij dit Investeringsmemorandum is een meerjarenkasstroomoverzicht (prognose) opgenomen op basis van de grondslagen zoals deze ook in de uit te brengen toekomstige kwartaal- en jaarverslagen van het Fonds zullen worden gehanteerd.

## 13 BELANGRIJKE INFORMATIE

De Beheerder (Sonneborgh Beheer BV) is verantwoordelijk voor de in het Investeringsmemorandum verstrekte informatie. Daarnaast heeft Joanknecht Belastingadviseurs de inhoud en inkleding van hoofdstuk 11 (Fiscale aspecten) van het Investeringsmemorandum bepaald. Joanknecht Belastingadviseurs houdt geen wezenlijk belang in het Fonds noch is het voorzienbaar dat zij enig wezenlijk belang zal houden.

Na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voor zover de Beheerder bekend is, verklaart zij dat de gegevens in het Investeringsmemorandum in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan vermelding de strekking van het Investeringsmemorandum zou wijzigen.

Joanknecht Belastingadviseurs verklaart dat, na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voor zover haar bekend, de gegevens in hoofdstuk 11 van het Investeringsmemorandum waarvoor zij verantwoordelijk is, in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het Investeringsmemorandum zou wijzigen.

Ter zake van de van overige derden afkomstige informatie die in het Investeringsmemorandum is opgenomen, bevestigt de Beheerder dat deze informatie correct is weergegeven en dat, voor zover zij dat heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derden gepubliceerde informatie, geen feiten zijn weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

Op het Investeringsmemorandum is slechts het Nederlandse recht van toepassing. De bijlagen I tot en met III worden steeds geacht integraal deel uit te maken van het Investeringsmemorandum. Tot het moment van deelname in het Fonds kunnen potentiële beleggers generlei recht aan het

Investeringsmemorandum ontleen. Analyses en berekeningen in het Investeringsmemorandum vormen geen garantie voor het door het Fonds te behalen rendement. Potentiële beleggers wordt aangeraden een Participatie zorgvuldig te beoordelen op haar risicoprofiel en deze te beschouwen als onderdeel van een totale beleggingsstrategie.

De Beheerder heeft zich laten adviseren door de in het Investeringsmemorandum genoemde adviseurs. De verantwoordelijkheid van deze adviseurs is beperkt tot het terrein van hun expertise en tot het onderwerp van hun advies. Niemand is gemachtigd in verband met de plaatsing informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in het Investeringsmemorandum zijn opgenomen.

Het Investeringsmemorandum houdt als zodanig geen aanbod in van enig financieel instrument of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument anders dan de aangeboden Participaties in Zorgwoningfonds Oester Staete, noch een aanbod van enig financieel instrument of uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument aan een persoon in enige jurisdictie waar dit volgens de aldaar geldende regelgeving niet geoorloofd is.

Eindhoven, december 2023.

Sonneborgh Beheer BV







# BIJLAGE I – FONDSVOORWAARDEN ZORGWONINGFONDS OESTER STAETE

## Artikel 1: Definities

1. De volgende begrippen hebben in deze voorwaarden de hierna omschreven betekenis, tenzij uitdrukkelijk anders blijkt:
  - ‘Accountant’: de registeraccountant of Accountant-Administratieconsulent als bedoeld in artikel 2:393 lid 1 Burgerlijk Wetboek die de opdracht heeft, indien van toepassing, de door de Beheerder opgemaakte jaarrekening van het Fonds te onderzoeken;
  - ‘Achtergestelde Lening’: de achtergestelde lening waarmee het Object (voor een deel) wordt gefinancierd, zoals beschreven in hoofdstuk 7.2 van het Investeringsmemorandum;
  - ‘Beheerder’: Sonneborgh Beheer BV, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Eindhoven en kantoorhoudende te (5611 ZX) Eindhoven, Schimmelt 30, kvk nummer 62202243;
  - ‘Bewaarder’: de stichting Stichting Zorgwoningfonds Oester Staete, statutair gevestigd te Eindhoven en kantoorhoudende te (5611 ZX) Eindhoven, Schimmelt 30, kvk nummer 83521321;
  - ‘Bruto-huurontvangsten’: alle gefactureerde ontvangsten voor het gebruik van het Object, exclusief aan de huurders doorbelaste servicekosten, omzetbelasting, ontvangen bedragen voor afkoop van huurcontracten en huurgaranties;
  - ‘Fonds’: het fonds voor gemene rekening als bedoeld in artikel 2, die het Fondsvermogen vormt;
  - ‘Fondsactiva’: de goederen waarvan de Bewaarder de juridische eigendom houdt of de rechthebbende is, zulks voor rekening en risico van de Participanten;
  - ‘Fondspassiva’: de verplichtingen die de Bewaarder op diens naam, al dan niet daartoe vertegenwoordigd door de Beheerder, aangaat voor rekening en risico van de Participanten;
  - ‘Fondsvermogen’: de gezamenlijke Fondsactiva en Fondspassiva;
  - ‘Fondsvermogen na Beëindiging Fonds’: het Fondsvermogen nadat is besloten het Fonds te beëindigen, dat onder meer bestaat uit de bij vervreemding van het Object te realiseren of gerealiseerde verkoopopbrengst verminderd met:
    - a. de actuele hoofdsom van de Hypothecaire Lening;
    - b. de actuele hoofdsom van de Achtergestelde Lening;
    - c. de kosten voor de verkoop van het Object;
    - d. het door de Participanten bijeengebrachte kapitaal (€ 4.300.000,-);
    - e. de waarborgsommen die de huurders aan het Fonds hebben betaald; en
    - f. de resterende verplichtingen van het Fonds,en vermeerderd met:
    - g. de actuele stand van de liquiditeitsreserve.
  - ‘Fondsvoorwaarden’: deze fondsvoorwaarden van Zorgwoningfonds Oester Staete;
  - ‘Hypothecaire Lening’: de hypothecaire lening waarmee het Object (voor een deel) wordt gefinancierd, zoals beschreven in hoofdstuk 7.2 van het Investeringsmemorandum;
  - ‘Inkoopprijs’: het bedrag waartegen één (1) Participatie in het kader van een Overdracht wordt ingekocht door het Fonds die gelijk is aan de Uitgifteprijs voor uitgifte van één (1) Participatie in het kader van een Overdracht (zoals bepaald in artikel 5 lid 9);
  - ‘Investeringsmemorandum’: het Investeringsmemorandum van het Fonds waarvan deze Fondsvoorwaarden een bijlage vormen;
  - ‘Object’: (derechten op) het vastgoed als beschreven in hoofdstuk 5 van het Investeringsmemorandum;
  - ‘Overdracht’: de inkoop van één of meerdere Participaties ten laste van het Fondsvermogen tegen

gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van een gelijk aantal Participaties;

- ‘Participant’: de natuurlijke persoon, rechtspersoon of fiscaal niet-transparante personenvennootschap of een fiscaal niet-transparant fonds voor gemene rekening, die twee of meer Participaties houdt (of die daaraan voorafgaand Participaties toegekend heeft gekregen als beschreven in hoofdstuk 10 van het Investeringsmemorandum);
  - ‘Participatie’: het recht van deelname aan het Fonds, dat een (niet nominale) vordering op de Bewaarder vormt ter grootte van het Fondsvermogen gedeeld door het totaal aantal uitgegeven en uitstaande Participaties, en waaraan de zeggenschapsrechten als bepaald in de Fondsvoorwaarden zijn verbonden. Bedoelde (niet nominale) vordering op de Bewaarder is uitsluitend opeisbaar in verband met het bepaalde in artikel 25 lid 4;
  - ‘Register’: het in artikel 8 lid 1 omschreven register;
  - ‘Uitgifteprijs’: het bedrag waartegen één (1) Participatie wordt uitgegeven (a) op de dag waarop het Fonds wordt aangegaan zoals is bepaald in artikel 5 lid 3 of (b) in het kader van een Overdracht zoals bepaald in artikel 5 lid 9;
  - ‘Vergadering’: de vergadering van Participanten;
  - ‘Waarborgsom’: iedere waarborgsom die een huurder (van een onderdeel) van het Object aan het Fonds heeft voldaan en die bij het eindigen van het Fonds of onder de voorwaarden van de huurovereenkomst moet worden terugbetaald;
  - ‘Wetswijziging’: elke wijziging in Nederlandse of communautaire wet- of regelgeving of het effectief van toepassing worden daarvan, waaronder mede is begrepen nadere regelgeving die is afgekondigd door bevoegde instanties zoals de Autoriteit Financiële Markten of De Nederlandsche Bank NV.
2. In het enkelvoud uitgedrukte definities omvatten tevens de meervoudsvorm en vice versa.

## Artikel 2: Rechtsvorm, naam, duur en zetel

1. Het Fonds is of beoogt te zijn een volledig transparant fonds voor gemene rekening dat niet is onderworpen aan de Nederlandse vennootschapsbelasting, inkomstenbelasting en dividendbelasting.
2. Het Fonds is een overeenkomst van eigen, bijzondere aard (pactum sui generis) tussen elke Participant afzonderlijk, de Beheerder en de Bewaarder, die wordt beheerst door de Fondsvoorwaarden. Onverminderd het bepaalde over (besluitvorming in) de Vergadering, scheppen de Fondsvoorwaarden geen verbintenissen tussen de Participanten onderling, en de Participanten beogen nadrukkelijk geen onderlinge samenwerking of een gemeenschap als bedoeld in titel 7 Boek 3 Burgerlijk Wetboek aan te gaan. Het Fonds is geen personenvennootschap en evenmin een rechtspersoon.
3. Het Fonds draagt de naam ‘Zorgwoningfonds Oester Staete’.
4. Het Fonds wordt met ingang van de datum waarop voor het eerst Participaties worden uitgegeven aangegaan voor onbepaalde tijd, en houdt kantoor te Eindhoven.

## Artikel 3: Doel

Het Fonds heeft ten doel het verkrijgen van voordelen voor de Participanten door het voor gemene rekening beleggen van gelden in het Object, alsmede al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, in de ruimste zin van het woord.

## Artikel 4: Fondsvermogen

1. Gedurende de looptijd van het Fonds bestaat het Fondsvermogen uit gelden die tegenover de uitgifte

van Participaties aan de Bewaarder zijn betaald, het Object, huuropbrengsten en andere inkomsten uit het Object en liquiditeiten, (overige) gelden en rechten, alsmede verplichtingen - inclusief verplichtingen uit hoofde van de Hypothecaire Lening en de Achtergestelde Lening - die voortvloeien uit (het ontwikkelen van, beleggen in en exploiteren van) het Object.

2. Een Participant kan niet worden gedwongen meer bij te dragen aan het Fondsvermogen dan de Uitgifteprijs van zijn Participaties.

### **Artikel 5: (Uitgifte, inkoop en overdracht van) Participaties**

1. Participaties luiden op naam en in euro. Aan elke Participatie zijn gelijke rechten verbonden. Er worden geen bewijzen van Participaties uitgegeven.
2. Vervreemding en overdracht van Participaties kan niet plaatsvinden anders dan door middel van een Overdracht. Deze beperking op de overdracht van Participaties maakt een geldige overdracht aan een ander dan het Fonds onmogelijk en is een (goederenrechtelijk) beding als bedoeld in artikel 3:83 lid 2 Burgerlijk Wetboek.
3. Op de dag waarop het Fonds wordt aangegaan worden 86 (zesentachtig) Participaties uitgegeven tegen een Uitgifteprijs van € 50.000 (vijftigduizend euro) per Participatie, met een minimale afname van twee (2) Participaties per Participant. In totaal wordt derhalve voor € 4.300.000 (vier miljoen honderdduizend euro) aan Participaties uitgegeven.
4. Na de dag waarop het Fonds is aangegaan worden slechts Participaties ingekocht en uitgegeven in het kader van een Overdracht. Het is beoogd dat te allen tijde 86 (zesentachtig) Participaties uitstaan. De Beheerder is bevoegd om vaste of periodieke data vast te stellen waarop een Overdracht kan plaatsvinden.
5. Voor de deelname aan het Fonds op de dag waarop het Fonds wordt aangegaan dient, nadat een inschrijfformulier overeenkomstig het bepaalde in het Investeringsmemorandum is ingediend, de Uitgifteprijs vermenigvuldigd met het aantal toegekende en uit te geven Participaties, uiterlijk op de door de Beheerder schriftelijk medegedeelde datum te zijn ontvangen op de bankrekening van de Bewaarder.
6. Voor een verzoek tot Overdracht dient een standaardformulier (verzoek tot Overdracht), die op verzoek wordt verstrekt door de Beheerder, ingevuld en ondertekend tezamen met de daarin genoemde bijlagen in het bezit van de Beheerder te worden gesteld. Een Overdracht is uitsluitend mogelijk voor zover Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk (kunnen) worden uitgegeven aan een derde die zich bij de Beheerder heeft gemeld als geïnteresseerde belegger in het Fonds (of aan een Participant die zich bij de Beheerder heeft gemeld als geïnteresseerde voor aanvullende of extra Participaties) en de Beheerder toestemming verleent voor de Overdracht als bedoeld in lid 7.
7. Uitsluitend de Beheerder is bevoegd te beslissen op een verzoek tot Overdracht, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 4. Een verzoek tot Overdracht kan geheel of gedeeltelijk worden geweigerd en wordt in ieder geval geweigerd indien de Overdracht naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder (a) de fiscale status van het Fonds zou (kunnen) aantasten, (b) de ordelijke liquidatie van het Fonds (na ontbinding van het Fonds) zou (kunnen) verstoren of verhinderen, (c) de belangen van de (overige) Participanten nadelig (kan) beïnvloeden, (d) tot gevolg zou hebben dat de verkrijgende belegger Participaties verwerft tegen een tegenwaarde van minder dan € 100.000 per belegger óf het door de vervreemdende Participant in verband met het Fonds belegde bedrag lager dan € 100.000 uitkomt (tenzij het bedrag door waardedaling na de overdracht onder € 100.000 uitkomt of de vervreemdende

Participant alle door hem gehouden Participaties verkoopt en overdraagt) of (e) (anderszins) in strijd met de Fondsvoorwaarden zou (kunnen) komen.

8. Na ontvangst van een verzoek tot Overdracht bericht de Beheerder de verzoeker zo spoedig als redelijkerwijs mogelijk over het besluit als bedoeld in lid 7 onder aangeven, indien van toepassing, de datum waarop de Overdracht zal plaatsvinden.
9. De Participant die overeenkomstig het bepaalde in dit artikel in het kader van een Overdracht Participaties overdraagt aan het Fonds ontvangt binnen 14 (veertien) dagen na de dag van Overdracht van de Bewaarder de Inkoopprijs voor de desbetreffende Participaties. De partij als bedoeld in de laatste volzin van lid 6 waaraan de desbetreffende Participaties in het kader van de hier bedoelde Overdracht worden uitgegeven ontvangt tijdig van de Beheerder schriftelijke instructies over zijn identificatie en betaling van de Uitgifteprijs voor de in dit lid bedoelde Participaties; het desbetreffende bedrag (Uitgifteprijs vermenigvuldigd met het aantal uit te geven Participaties) dient ten minste 2 (twee) werkdagen voorafgaand aan de medegedeelde datum van Overdracht te zijn bijgeschreven op de aangegeven bankrekening van de Bewaarder. De Inkoopprijs en de Uitgifteprijs worden vastgesteld door de Participant die de Participaties overdraagt aan het Fonds en de partij waaraan de desbetreffende Participaties in het kader van de hier bedoelde Overdracht worden uitgegeven. De Inkoopprijs en de Uitgifteprijs zijn in alle gevallen gelijk aan elkaar. Als de Inkoopprijs en de Uitgifteprijs worden vastgesteld op basis van het bepaalde in hoofdstuk 6.7 van het Investeringsmemorandum worden (voormalige) Participanten, behoudens grove nalatigheid of opzet van de Beheerder bij de vaststelling van de Inkoopprijs en de Uitgifteprijs, niet gecompenseerd voor een onjuiste berekening daarvan. De Participant als bedoeld in de eerste volzin van dit lid is aansprakelijk voor eventuele belastingen die in verband met de Overdracht ten laste van het Fondsvermogen mochten komen.
10. Participanten hebben geen recht van voorkeur met betrekking tot de in het kader van een Overdracht uit te geven Participaties.
11. Participaties worden niet uitgegeven indien de Bewaarder de Uitgifteprijs daarvoor niet heeft ontvangen. De verbintenis tot betaling van de Uitgifteprijs is een verbintenis jegens (en uitsluitend jegens) de Bewaarder.
12. Onverminderd het bepaalde in artikel 3:259 Burgerlijk Wetboek kunnen Participaties niet worden bezwaard met een pandrecht of ander beperkt recht. De tweede volzin van lid 2 van dit artikel is van overeenkomstige toepassing.

## **Artikel 6: Wijze van levering van Participaties**

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 5 geschiedt de levering van Participaties bij onderhandse of notariële akte; in het geval de Beheerder geen partij is bij die akte dient mededeling van de levering plaats te vinden aan de Beheerder.
2. Behoudens in het geval dat de Beheerder zelf bij bedoelde akte partij is, kunnen de aan de Participaties verbonden rechten eerst jegens de Beheerder worden uitgeoefend nadat de akte aan de Beheerder is betekend.
3. Op de uitgifte van Participaties is het bepaalde in de leden 1 en 2 van overeenkomstige toepassing.

## **Artikel 7: Vermindering Fondsvermogen, inkoop en intrekking Participaties**

In afwijking van het bepaalde in artikel 5 lid 4 kan de Vergadering, op voorstel van de Beheerder, besluiten tot vermindering van het Fondsvermogen door intrekking van Participaties. Intrekking van Participaties

kan uitsluitend Participaties betreffen die zijn ingekocht.

### **Artikel 8: Register van Participanten**

1. De Bewaarder houdt een Register waarin de namen en adressen - waaronder adressen voor elektronische post (e-mail) - van alle Participanten worden opgenomen, met vermelding van de datum waarop zij de Participaties hebben verkregen, het aantal van de door hen gehouden Participaties, uitkeringen die zij ten laste van het Fondsvermogen hebben ontvangen en hun bankrekeningnummers.
2. Het Register wordt regelmatig bijgehouden. De Bewaarder draagt er zorg voor dat de Beheerder beschikt over een actuele kopie van het Register.
3. De Beheerder verstrekt desgevraagd aan een Participant een uittreksel uit het Register met betrekking tot zijn rechten tot Participaties.
4. Het is de Beheerder toegestaan informatie uit het Register te verstrekken aan derden, waaronder de Autoriteit Financiële Markten, de belastingdienst, de verstrekkers van de Hypothecaire Lening en de Achtergestelde Lening en De Nederlandsche Bank NV, indien dat bij of krachtens de Fondsvoorwaarden, de wet (waaronder de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme) of krachtens rechterlijke uitspraak is geboden.
5. Iedere Participant is verplicht aan de Bewaarder onverwijld schriftelijk opgave te doen van mutaties in hun gegevens die zijn opgenomen in het Register.
6. In geval een Participant heeft nagelaten zijn (juiste) gegevens of mutaties daarin op te geven voor opname in het Register, komt dat voor risico van de Participant en is de Beheerder onherroepelijk gemachtigd namens die Participant oproepingen en mededelingen in ontvangst te nemen.

### **Artikel 9: Participaties behorende tot een gemeenschap**

Indien Participaties tot een gemeenschap behoren, kunnen de gezamenlijke deelgenoten zich slechts door een schriftelijk door hen daartoe aangewezen persoon in de Vergadering en tegenover de Beheerder en de Bewaarder doen vertegenwoordigen. De bedoelde aangewezen persoon wordt opgenomen in het Register. Op het moment waarop de gerechtigdheid tot Participaties van een deelgenoot in een gemeenschap als bedoeld in het eerste lid van dit artikel ontstaat of wijzigt, dient die gerechtigdheid tot Participaties een tegenwaarde van ten minste € 100.000 voor iedere individuele deelgenoot te vertegenwoordigen.

### **Artikel 10: Oproepingen en mededelingen**

1. Oproepingen en mededelingen worden uitsluitend door middel van elektronische communicatie gedaan, tenzij de wet een andere vorm van communicatie vereist. Onder elektronische communicatie wordt mede verstaan e-mail en een voor iedere Participant besloten deel van de website van de Beheerder waarbij, als wordt gecommuniceerd via het bedoelde besloten deel, de Participant per e-mail een melding ontvangt dat een oproeping of mededeling is geplaatst op dat besloten deel. Oproepingen en mededelingen aan Participanten geschieden aan de in het Register opgenomen adressen. Betreft het oproepingen of mededelingen door Participanten aan de Beheerder of Bewaarder dan geschieden deze elektronisch aan:
  - a. de Beheerder: [fondsbeheer@sonneborgh.nl](mailto:fondsbeheer@sonneborgh.nl);
  - b. de Bewaarder: [bewaarder@sonneborgh.nl](mailto:bewaarder@sonneborgh.nl);
  - c. of hun kantooradres.
2. Als datum van een oproeping of mededeling geldt de datum als vermeld op de ontvangstbevestiging



van de e-mail (ook als die e-mail verwijst naar een oproeping of mededeling die is geplaatst op het besloten deel van de website als bedoeld in het voorgaande lid), de datum van het stempel van het bewijs van terpostbezorging van de aangetekende brief respectievelijk van verzending daarvan respectievelijk van de dag van betekening van het deurwaardersexploot.

3. Mededelingen die krachtens de wet of de Fondsvoorwaarden aan de Vergadering moeten worden gericht, kunnen geschieden door opneming in de oproepingsbrieven.

### **Artikel 11: Beheerder, Bewaarder**

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 4 lid 2 wordt het Fonds voor rekening en risico van de Participanten beheerd door de Beheerder.
2. Het Fondsvermogen wordt goederenrechtelijk verkregen en ten titel van beheer gehouden door de Bewaarder; de Bewaarder houdt (op eigen naam) de juridische eigendom van alle zaken en is recht-hebbende tot de vermogensrechten die tot de Fondsactiva behoren en de verplichtingen die tot de Fondspassiva behoren worden op naam van de Bewaarder inzake het Fonds aangegaan, dit alles - onverminderd het bepaalde in artikel 4 lid 2 - voor rekening en risico van de Participanten.
3. Ieder van de Beheerder en de Bewaarder handelt in de uitoefening van hun respectievelijke functies in het belang van de Participanten.
4. De Beheerder behandelt de Participanten onder vergelijkbare omstandigheden op gelijke wijze.
5. Zowel de Beheerder als de Bewaarder is verplicht aan de Participanten, hun vertegenwoordigers en rechtsopvolgers inzage te geven in stukken met betrekking tot het Fonds waarover zij beschikken, voor zover zulks nodig is voor de administratieve afwikkeling van de zaken van Participanten.
6. Met het aanvaarden van de Fondsvoorwaarden kan de Beheerder niet geacht worden zich tot exclusiviteit jegens het Fonds te hebben verbonden. Het staat de Beheerder vrij om, onverminderd de beperkingen bij of krachtens de Wet op het financieel toezicht, op te treden als beheerder voor andere beleggingsinstellingen.
7. Het is de Bewaarder niet toegestaan actief te zijn anders dan als een entiteit die de juridische eigendom van de activa van een beleggingsfonds houdt overeenkomstig het bepaalde in artikel 4:37j lid 1 Wet op het financieel toezicht. Het is de Bewaarder toegestaan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 4:37j lid 2 Wet op het financieel toezicht, op te treden als entiteit als hiervoor bedoeld voor andere beleggingsinstellingen dan het Fonds.
8. De Bewaarder is jegens het Fonds en de Participanten volgens het Nederlands recht aansprakelijk voor door hen geleden schade voor zover die schade het gevolg is van verwijtbare niet-nakoming of gebrekkige nakoming van zijn verplichtingen, ook indien de Bewaarder de Fondsactiva geheel of gedeeltelijk aan een derde heeft toevertrouwd.

### **Artikel 12: Vertegenwoordiging**

1. Behoudens een door de Participant verleende volmacht als bedoeld in artikel 17 lid 5 is de Beheerder noch de Bewaarder bevoegd om (een of meerdere van) de Participanten te vertegenwoordigen.
2. Onverminderd het bepaalde in artikel 13 is de Beheerder bevoegd om de Bewaarder te vertegenwoordigen bij het aangaan van verplichtingen ten laste van en verbintenissen met betrekking tot het Fondsvermogen alsmede te beschikken over het Fondsvermogen, waaronder mede begrepen is het (doen) verrichten van (girale) betalingen ten laste van het Fondsvermogen. De Beheerder treedt in die gevallen uitsluitend op namens de Bewaarder inzake het Fonds.

## Artikel 13: Beheer en beschikking, bewaring Fondsvermogen

1. Onverminderd het bepaalde in dit artikel en met inachtneming van het bepaalde in artikel 12 wordt onder het beheer als bedoeld in artikel 11 lid 1 uitdrukkelijk mede verstaan het verrichten van beheers- en beschikkingshandelingen met betrekking tot het Fondsvermogen, waarbij:
  - a. de Beheerder beschikkingshandelingen met betrekking tot het Fondsvermogen slechts tezamen met de Bewaarder verricht; en
  - b. de Bewaarder de Fondsactiva slechts afgeeft na ontvangst van een schriftelijke verklaring van de Beheerder dat afgifte wordt verlangd in verband met de regelmatige uitoefening van de beheerfunctie, met uitzondering van afgifte van activa in verband met het aangaan of nakomen van verplichtingen die passen binnen het kader van het dagelijks beheer van het Fonds(vermogen) en waarvan het belang of de waarde het bedrag van € 25.000 (vijfentwintigduizend euro) per jaar per verplichting niet te boven gaat, mits de Bewaarder de dagafschriften van de bankrekening(en) alsook de facturen die in verband daarmee zijn voldaan ontvangt ter controle dat mutaties op bedoelde bankrekening(en) in overeenstemming zijn met het hiervoor bepaalde.
2. De Beheerder behoeft de goedkeuring van de Vergadering voor (de uitvoering van) haar besluiten tot:
  - a. verkoop en levering van het Object;
  - b. het bezwaren van goederen behorend tot het Fondsvermogen, tenzij het betreft het vestigen van een recht van hypotheek op het Object in verband met de Hypothecaire Lening en/of de Achtergestelde Lening en/of in verband met het oversluiten van de Hypothecaire Lening en/of de Achtergestelde Lening als bedoeld in lid 3 onder a;
  - c. het ten laste van het Fondsvermogen ter leen verkrijgen van gelden voor zover deze (zowel per lening als in totaal) het bedrag van € 25.000 (vijfentwintigduizend) te boven gaan, tenzij het betreft de Hypothecaire Lening, de Achtergestelde Lening of het oversluiten van de Hypothecaire Lening of de Achtergestelde Lening als bedoeld in lid 3 onder a. Voor het doeleinde van dit onderdeel c van dit artikel 13 lid 2 wordt de Waarborgsom niet beschouwd als een lening;
  - d. het ten laste van het Fondsvermogen ter leen verstrekken van gelden voor zover deze (zowel per lening als in totaal) het bedrag van € 25.000 (vijfentwintigduizend) te boven gaan;
  - e. het wijzigen van voorwaarden die zijn opgenomen in het Investeringsmemorandum en die niet voortvloeien uit de Fondsvoorwaarden of de statuten van de Bewaarder;
  - f. het aangaan van een verplichting ten laste van of een overeenkomst met betrekking tot het Fondsvermogen terwijl een potentieel belangenconflict als bedoeld in hoofdstuk 6.13 van het Investeringsmemorandum zich voordoet.

Het ontbreken van de goedkeuring zoals bedoeld in dit lid tast de gebondenheid jegens enige derde niet aan.
3. Tot de taken van de Beheerder behoren onder meer voorts:
  - a. het (voorbereiden en) sluiten van overeenkomsten ter zake de Hypothecaire Lening en de Achtergestelde Lening alsmede (het voorbereiden van) het wijzigen en/of het oversluiten van de Hypothecaire Lening of de Achtergestelde Lening, waaronder mede begrepen - met inachtneming van lid 1 - het vestigen van het recht van hypotheek op het Object in verband met (het wijzigen en/of oversluiten van) de Hypothecaire Lening of de Achtergestelde Lening;
  - b. het voorbereiden van overeenkomsten ter zake de beschikking over het Object (anders dan bedoeld onder a van dit lid 3) met inachtneming van leden 1 en 2;
  - c. het verzorgen van alle administratieve en secretariaatswerkzaamheden met betrekking tot het

Fonds, waaronder het op zodanige wijze administreren van de toestand van het Fondsvermogen en van alles betreffende de werkzaamheden met betrekking tot het Fonds, alsook de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen die het Fondsvermogen vormen kunnen worden gekend;

- d. het (voorbereiden en) sluiten van huurovereenkomsten of andere overeenkomsten met betrekking tot de exploitatie van het Object;
- e. het administreren en invorderen van huuropbrengsten of andere inkomsten uit de exploitatie van het Object, met inachtneming van lid 4 onder a;
- f. het verrichten van het dagelijks beheer over het Fonds(vermogen), waaronder begrepen het verrichten van rechtshandelingen en het aangaan van verplichtingen met inachtneming van lid 2;
- g. het instellen van en voeren van verweer in gerechtelijke procedures en het treffen van schikkingen met betrekking tot het Fondsvermogen;
- h. het zorgdragen voor de financiële verslaglegging met betrekking tot het Fonds(vermogen) en publicatie daarvan als bepaald in de Fondsvoorwaarden en, voor zover van toepassing, de Wet op het financieel toezicht en het, met inachtneming van het bepaalde in artikel 22 leden 7 en 8, besluiten over het doen van uitkeringen aan de Participanten;
- i. het regelmatig verstrekken aan de Participanten en de Bewaarder van informatie over de gang van zaken bij het Fonds; en
- j. het onderhouden van contacten met de Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank NV.

Binnen de grenzen die de Wet op het financieel toezicht daaraan stelt is het de Beheerder toegestaan een of meerdere van zijn taken uit te besteden aan een derde. De kosten voor uitbesteede werkzaamheden komen voor rekening van de Beheerder, met uitzondering van de kosten voor:

- (i) de taxaties van het Object;
- (ii) het beheer van de wachtlijst van huurders van het Object;
- (iii) het aanwijzen van huurders van het Object;
- (iv) het commercieel beheer van het Object bij mutaties in huurders van het Object; en
- (v) het huismeesterschap met betrekking tot het Object.

4. Tot de taken van de Bewaarder behoren onder meer:

- a. het op eigen naam openen en aanhouden van één of meerdere geldrekeningen ten behoeve van het Fonds(vermogen) waarop alle ten gunste van het Fondsvermogen (te) ontvangen bedragen worden gestort en aangehouden en, onder toepassing van het bepaalde onder h van dit lid en onverminderd het bepaalde in artikel 12 lid 2, deze gelden overmaken en uitkeren op aanwijzing van de Beheerder;
- b. het op eigen naam goederenrechtelijk verkrijgen en ten titel van beheer houden van het Object en, onder de voorwaarden als bepaald in de Fondsvoorwaarden, het Object bezwaren en overdragen op aangeven van de Beheerder en voorts alles te doen wat in verband daarmee bevorderlijk is, één en ander in de ruimste zin des woords,  
en voorts zal de Bewaarder:
  - c. zich ervan vergewissen dat elke uitgifte, inkoop en intrekking van alsmede terugbetaling op Participaties overeenkomstig het bepaalde in de Fondsvoorwaarden geschiedt;
  - d. zich ervan vergewissen dat bij transacties met betrekking tot het Fondsvermogen de tegenprestatie binnen de gebruikelijke termijnen wordt voldaan;
  - e. zich ervan vergewissen dat elke opbrengst van het Fondsvermogen een bestemming krijgt in over-

- eenstemming met de Fondsvoorwaarden;
- f. zich ervan vergewissen dat de intrinsieke waarde van het Fonds wordt berekend overeenkomstig het bepaalde in het Investeringsmemorandum;
  - g. aan de Beheerder alle informatie en documentatie verstrekken die deze nodig heeft voor de uitoefening van zijn functie; en
  - h. behoudens het geval waarin zulks in strijd komt met het bepaalde bij of krachtens de Wet op het financieel toezicht of de Fondsvoorwaarden, op aanwijzing van de Beheerder (meewerken aan) het beschikken over het Fondsvermogen en (meewerken aan) het verrichten van (rechts)handelingen met betrekking tot het Fonds en het Fondsvermogen.
5. Voor aangelegenheden betreffende het Fonds(vermogen) die in de Fondsvoorwaarden niet aan de Beheerder of de Bewaarder zijn opgedragen, overleggen de Beheerder en de Bewaarder.
  6. De Bewaarder kan slechts met medewerking van de Beheerder over het Fondsvermogen beschikken.
  7. Rechtshandelingen met betrekking tot het Fondsvermogen worden door de Beheerder uitsluitend verricht 'namens de Bewaarder inzake het Fonds'.
  8. Indien de Bewaarder bij de uitoefening van zijn taken constateert dat de Beheerder met betrekking tot het Fondsvermogen rechtshandelingen heeft verricht die niet passen binnen de regelmatige uitoefening van de beheerfunctie, kan de Bewaarder de Beheerder verplichten die rechtshandelingen op kostenneutrale basis voor het Fonds ongedaan te maken indien sprake is van een toerekenbare of verwijtbare tekortkoming van de Beheerder.

#### **Artikel 14: Vergaderingen**

1. De jaarlijkse Vergadering wordt binnen zes (6) maanden na afloop van het boekjaar gehouden.
2. De agenda voor de jaarlijkse Vergadering bevat in ieder geval de volgende onderwerpen:
  - a. de behandeling van het schriftelijke jaarverslag van de Beheerder over de zaken van het Fonds en het gevoerde beheer;
  - b. de vaststelling van de jaarrekening van het Fonds; en
  - c. verlening van decharge aan de Beheerder voor het beheer over het afgelopen boekjaar.In de jaarlijkse Vergadering wordt voorts behandeld hetgeen met inachtneming van artikel 15 leden 2 en 3 verder op de agenda is geplaatst.
3. Een Vergadering wordt bijeengeroepen zo dikwijls de Beheerder het wenselijk acht. Bovendien zal een Vergadering worden bijeengeroepen zodra (a) één of meer Participanten die, al dan niet gezamenlijk, ten minste vijftwintig procent (25%) van alle uitstaande Participaties houden of (b) de Bewaarder, dit onder mededeling van de te behandelen onderwerpen, aan de Beheerder verzoekt, (c) sprake is van een potentieel belangenconflict als bedoeld in hoofdstuk 6.13 van het Investeringsmemorandum en (d) in de gevallen als bedoeld in artikel 19 leden 7 en 8.

#### **Artikel 15: Plaats van de Vergadering en oproeping**

1. De Vergaderingen worden gehouden in de gemeente waar het Fonds kantoor houdt of ter plaatse als door de Beheerder is bepaald en medegedeeld.
2. Participanten en de Bewaarder worden tot de Vergadering opgeroepen door de Beheerder. Indien in het geval als bedoeld in de tweede volzin van artikel 14 lid 3, de Beheerder niet de Vergadering zodanig bijeenroept dat zij binnen vier weken na het verzoek wordt gehouden, is ieder van de verzoekers zelf tot bijeenroeping bevoegd, met inachtneming van het daarover in de Fondsvoorwaarden bepaalde en



onder de gehoudenheid (ook) de Beheerder en de Bewaarder op te roepen. Bij de oproeping worden de te behandelen onderwerpen steeds vermeld.

3. De oproeping geschiedt niet later dan op de vijftiende (15e) dag voor die van de Vergadering. Was die termijn korter of heeft de oproeping niet plaatsgehad, dan kunnen geen geldige besluiten worden genomen, tenzij het besluit met algemene stemmen wordt genomen in een Vergadering waarin alle uitstaande Participaties vertegenwoordigd zijn. Ten aanzien van onderwerpen die niet in de oproepingsbrief of in een aanvullende oproepingsbrief met inachtneming van de voor oproeping gestelde termijn zijn aangekondigd, vindt het bepaalde in de vorige zin overeenkomstige toepassing.

### **Artikel 16: Leiding van de Vergadering en notulen**

1. De Beheerder zit de Vergadering voor. Bij afwezigheid van de Beheerder zit de Bewaarder de Vergadering voor. Bij afwezigheid van de Beheerder en de Bewaarder wijst de Vergadering de voorzitter aan. Tot dat moment wordt de Vergadering voorgezeten door de oudste aanwezige Participant (waarbij, voor Participanten die geen natuurlijke persoon zijn, de leeftijd van de oudste directeur of bestuurder daarvan in acht wordt genomen). De voorzitter wijst de secretaris aan.
2. Tenzij van het ter Vergadering verhandelde een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, worden daarvan notulen gehouden. Notulen worden vastgesteld en ten blijke daarvan getekend door de voorzitter en de secretaris van de desbetreffende Vergadering dan wel vastgesteld door een volgende Vergadering; in het laatste geval worden zij ten blijke van vaststelling door de voorzitter en de secretaris van die volgende Vergadering ondertekend. Van ter Vergadering genomen besluiten blijkt uit een door de voorzitter en de secretaris getekende besluitenlijst. Een zodanige besluitenlijst wordt bij het notulenregister bewaard.
3. De voorzitter van de Vergadering kan te allen tijde opdracht geven tot het opmaken van een notarieel proces-verbaal waarvan de kosten ten laste komen van het Fondsvermogen.
4. De voorzitter van de desbetreffende Vergadering is bevoegd andere personen dan Participanten (en hun vertegenwoordigers) en de Bewaarder tot de Vergadering toe te laten.

### **Artikel 17: Stemrecht, toegang tot Vergadering**

1. In de Vergadering geeft elke Participatie recht op het uitbrengen van één (1) stem. Blanco stemmen en ongeldige stemmen worden als niet uitgebracht aangemerkt.
2. Besluiten worden genomen bij volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen, tenzij uitdrukkelijk een grotere meerderheid wordt voorgeschreven. Besluiten van de Vergadering zijn bindend voor alle Participanten, de Beheerder en de Bewaarder.
3. De voorzitter bepaalt de wijze van stemming, met dien verstande dat, indien een van de stemgerechtigde aanwezigen dit verlangt, stemming over het aanwijzen van de voorzitter als bedoeld in artikel 16 lid 1 en stemming over de benoeming, schorsing en ontslag van de Beheerder, de Bewaarder of het bestuur van de Bewaarder bij gesloten ongetekende briefjes geschiedt.
4. Bij staking van stemmen is het voorstel verworpen.
5. Participanten kunnen zichter Vergadering door een schriftelijk gevolmachtigde doen vertegenwoordigen.
6. Onverminderd het bepaalde in artikel 16 lid 4 wordt toegang tot de Vergadering verleend op vertoon van een geldig identiteitsbewijs, nadat registratie van de (vertegenwoordigde) Participant is vastgesteld aan de hand van het Register.
7. De Bewaarder is bevoegd de Vergadering bij te wonen en daarin het woord te voeren. Indien de Beheerder

de Vergadering niet voorzigt, is de Beheerder bevoegd de Vergadering bij te wonen en daarin het woord te voeren. De Beheerder en de Bewaarder hebben geen stemrecht in de Vergadering.

### **Artikel 18: Besluitvorming buiten Vergadering**

1. Participanten kunnen alle besluiten die zij in de Vergadering kunnen nemen, buiten de Vergadering nemen mits schriftelijk, telegrafisch, per telex, per telecopier of middels een (ander) elektronisch communicatiemiddel genomen. De Beheerder wordt in de gelegenheid gesteld over het voorstel advies uit te brengen. Degenen die buiten de Vergadering een besluit hebben genomen, doen van het aldus genomen besluit onverwijld en schriftelijk mededeling aan de Beheerder.
2. Van een besluit, als bedoeld in lid 1, maakt de Beheerder in het notulenregister van de Vergadering melding; die vermelding wordt in de eerstvolgende Vergadering door de voorzitter van die Vergadering voorgelezen. Bovendien worden de bescheiden waaruit van het nemen van een zodanig besluit blijkt, bij het notulenregister van de Vergadering bewaard, en wordt, zodra het besluit is uitgevoerd, daarvan mededeling gedaan aan degenen die het besluit hebben genomen.

### **Artikel 19: Schorsing, ontslag en vervanging Beheerder, Bewaarder of het bestuur van de Bewaarder**

1. De Vergadering kan de Beheerder respectievelijk de Bewaarder of het bestuur van de Bewaarder te allen tijde schorsen en ontslaan. Met uitzondering van de leden 10 en 13 is het bepaalde in dit artikel over het schorsen of ontslaan van de Bewaarder van overeenkomstige toepassing op het schorsen of ontslaan van het bestuur van de Bewaarder.
2. De Vergadering kan een besluit tot schorsing of ontslag van de Beheerder of de Bewaarder slechts nemen met een meerderheid van ten minste twee derde (2/3e) van de uitgebrachte stemmen, waarbij die meerderheid meer dan de helft (1/2e) van het aantal uitstaande Participaties vertegenwoordigt. In geval van een besluit tot schorsing of ontslag, besluit die Vergadering over een (in geval van schorsing: tijdelijke, voor de duur van de schorsing) vervanger.
3. Indien de Vergadering de Beheerder of de Bewaarder heeft geschorst, dient de Vergadering binnen 3 (drie) maanden na ingang van de schorsing te besluiten hetzij tot ontslag hetzij tot opheffing of handhaving van de schorsing; bij gebreke daarvan vervalt de schorsing.
4. Een besluit tot handhaving van de schorsing kan slechts eenmaal worden genomen en de schorsing kan daarbij ten hoogste worden gehandhaafd voor 3 (drie) maanden, ingaande op de dag waarop de Vergadering het besluit tot handhaving heeft genomen. Indien de Vergadering niet binnen de voor de handhaving bepaalde termijn tot ontslag of tot handhaving van de schorsing heeft besloten, vervalt de schorsing. De geschorste Beheerder of Bewaarder wordt in de gelegenheid gesteld zich in de Vergadering te verantwoorden en zich daarbij door een raadsman te doen bijstaan.
5. Gedurende de schorsing van de Beheerder of de Bewaarder blijven de bepalingen van de Fondsvoorwaarden jegens de Beheerder respectievelijk de Bewaarder buiten toepassing.
6. In afwijking van het bepaalde in lid 5 is de Beheerder respectievelijk de Bewaarder gedurende een schorsing verplicht:
  - a. zich te onthouden van handelingen die kunnen leiden tot schade voor het Fonds;
  - b. op verzoek van de (vervangende) Bewaarder respectievelijk (vervangende) Beheerder (rechts)handelingen te verrichten die noodzakelijk zijn ter voorkoming van schade voor het Fonds; en
  - c. de (vervangende) Bewaarder respectievelijk (vervangende) Beheerder inzage te verlenen in de

- boeken, bescheiden en andere gegevensdragers met betrekking tot het Fonds(vermogen) - die de geschorste Beheerder of Bewaarder onder zich houdt - en/of hun daarvan kopieën te verstrekken.
7. Indien de Beheerder en/of de Bewaarder verzoekt te worden ontslagen wordt een Vergadering bijeen geroepen die binnen een termijn van vier (4) weken wordt gehouden, in welke Vergadering wordt besloten over een vervanger.
  8. In geval van:
    - a. ontbinding van de Beheerder respectievelijk de Bewaarder;
    - b. aanvraag van surséance van betaling of faillissement door de Beheerder respectievelijk de Bewaarder;
    - c. faillietverklaring van de Beheerder respectievelijk de Bewaarder;
    - d. de Beheerder respectievelijk de Bewaarder een regeling met al haar crediteuren treft; of
    - e. de Beheerder respectievelijk de Bewaarder het recht verliest om naar Nederlands recht geheel zelfstandig beschikkingshandelingen te verrichten,is de Beheerder respectievelijk de Bewaarder van rechtswege ontslagen en wordt door de Bewaarder respectievelijk de Beheerder een Vergadering bijeengeroepen die binnen een termijn van vier (4) weken wordt gehouden waarin wordt besloten over een vervanger.
  9. Ontslag van de Beheerder of de Bewaarder heeft tot gevolg dat de bepalingen van de Fondsvoorwaarden jegens de Beheerder respectievelijk de Bewaarder worden beëindigd per de datum waarop het ontslag ingaat, met uitzondering van het bepaalde in de leden 6 en 11.
  10. In geval van ontslag van de Bewaarder is de Bewaarder, onverminderd het bepaalde in lid 9 juncto lid 6, onvoorwaardelijk gehouden het Fondsvermogen onverwijld over te dragen aan de daartoe door de (vervangende) Beheerder aangewezen partij.
  11. Onverminderd het bepaalde in lid 9 juncto lid 6 is de ontslagen Beheerder of Bewaarder gehouden om de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers met betrekking tot het Fonds(vermogen) die deze onder zich houdt af te geven aan diens vervanger en overigens, op verzoek van bedoelde vervanger, alle medewerking te verlenen die noodzakelijk is voor een deugdelijke overdracht van de beheer- respectievelijk bewaarfunctie.
  12. Indien de Beheerder of de Bewaarder is ontslagen en de Vergadering niet heeft besloten over een vervanger, wijst de Bewaarder respectievelijk de Beheerder een tijdelijke vervanger aan die als zodanig zal functioneren totdat de Vergadering een vervanger heeft benoemd.
  13. Een besluit van de Vergadering tot schorsing, ontslag en/of benoeming van een bestuurder van de Bewaarder is een opdracht aan de Beheerder om zijn bevoegdheden ter zake, als onder meer vastgelegd in de statuten van de Stichting, uit te oefenen en het besluit van de Vergadering uit te voeren, welke opdracht de Beheerder onverwijld zal uitvoeren.

## **Artikel 20: Boekjaar, jaarrekening, halfjaarcijfers**

1. Het boekjaar van het Fonds is gelijk aan het kalenderjaar.
2. Jaarlijks binnen zes (6) maanden na afloop van elk boekjaar maakt de Beheerder een jaarrekening van het Fonds op. De jaarrekening gaat vergezeld van het jaarverslag, tenzij artikel 2:391 Burgerlijk Wetboek niet voor het Fonds geldt, en van de in artikel 2:392 lid 1 Burgerlijk Wetboek bedoelde overige gegevens voor zover het in dat lid bepaalde op het Fonds van toepassing is en met inachtneming van het bepaalde in artikel 21.
3. Op het opmaken van de jaarrekening en het jaarverslag is het bepaalde in titel 9 van Boek 2 Burgerlijk

Wetboek van overeenkomstige toepassing.

4. De Beheerder zorgt dat de opgemaakte jaarrekening, het jaarverslag en de in lid 2 bedoelde overige gegevens vanaf de dag van de oproeping tot de jaarlijkse Vergadering waarin deze worden behandeld zijn gepubliceerd op de website van de Beheerder, waarvan melding wordt gedaan in bedoelde oproeping. In die oproeping wordt tevens vermeld dat op verzoek bij de Beheerder kosteloos afschriften zijn te verkrijgen van de jaarrekening, het jaarverslag en de overige gegevens als (overeenkomstig) bedoeld in lid 2 van de Beheerder, de Bewaarder en het Fonds; voorts worden bedoelde stukken met betrekking tot de Beheerder en de Bewaarder op de website van de Beheerder gepubliceerd waarvan in de bedoelde oproeping eveneens melding wordt gedaan. De Participanten ontvangen bij de oproeping voor de jaarlijkse Vergadering bedoelde stukken met betrekking tot het Fonds.
5. De jaarrekening van het Fonds wordt vastgesteld door de Vergadering.
6. Indien de jaarrekening gewijzigd wordt vastgesteld, wordt de gewijzigde jaarrekening gepubliceerd op de website van de Beheerder en is een afschrift daarvan voor de Participanten kosteloos verkrijgbaar bij de Beheerder.
7. Binnen vier (4) weken na afloop van de eerste helft van het boekjaar stelt de Beheerder financiële overzichten betreffende het Fonds(vermogen) alsmede een verslag over de gang van zaken bij het Fonds op en zendt deze ter kennisname aan de Participanten.

## **Artikel 21: Accountant**

Indien wettelijk verplicht of de Vergadering daartoe besluit zal de Beheerder aan de Accountant de opdracht verlenen om de door de Beheerder opgemaakte jaarrekening van het Fonds te onderzoeken overeenkomstig het bepaalde in 2:393 lid 3 Burgerlijk Wetboek. De Accountant brengt over zijn onderzoek verslag uit aan de Beheerder en geeft de uitslag van zijn onderzoek in een verklaring weer. De Beheerder kan aan de Accountant of aan een andere accountant op kosten van het Fonds opdrachten verstrekken.

## **Artikel 22:**

### **(Kosten)vergoedingen Beheerder en Bestuurder, winst, verlies, uitkeringen**

1. De Beheerder heeft uit hoofde van zijn werkzaamheden voor het Fonds recht op een vergoeding bestaande uit de volgende componenten:
  - a. voor het algemene beheer van het Fonds, verslaglegging en jaarvergadering, drie procent (3%) van de Bruto-huurontvangsten;
  - b. voor het assetmanagement, één procent (1%) van de Bruto-huurontvangsten; en
  - c. voor het propertymanagement, inclusief de vergoeding voor Cedrah (in verband met het bepaalde in artikel 13 lid 3 onder (ii) tot en met (iv)), drie negentiende procent (3,9%) van de Bruto-huurontvangsten.
2. De vergoedingen als bedoeld in lid 1 zijn telkens per kalenderhalfjaar bij vooruitbetaling opeisbaar, voor het eerst op de dag waarop de Fondsvoorwaarden van kracht worden en wel te berekenen over het aantal dagen dat op die dag in het lopende kalenderhalfjaar resteert (op basis van een jaar van 360 dagen). Het eventueel in enig kalenderhalfjaar te veel aan de Beheerder betaalde vergoedingen als hier bedoeld wordt verrekend met de verschuldigde vergoedingen over het eerst daaropvolgende kalenderhalfjaar. Op de dag van beëindiging van het Fonds wordt (eveneens op basis van een jaar van 360 dagen, overeenkomstig de wijze als bepaald in de eerste volzin van dit lid) het te veel aan betaalde vergoedingen als bedoeld in lid 1 door de Beheerder gerestitueerd.
3. In verband met de werkzaamheden van de Bewaarder heeft de bestuurder van de Bewaarder recht op



een vaste vergoeding van € 3.000 (drieduizend euro) per jaar (prijspeil 2023, exclusief btw), jaarlijks te indexeren met het consumentenprijsindexcijfer (CPI) en te berekenen over 12 (twaalf) maanden per jaar vanaf de dag dat het Fonds is aangegaan. Deze vergoeding wordt uitgekeerd per kalenderkwartaal van elk jaar of op de datum waarop het Fonds eindigt.

4. Onverminderd het bepaalde in het slot van artikel 13 lid 3 over de kosten van uitbesteding door de Beheerder, komen alle overige kosten verband houdende met het beheer en de bewaring van het Fondsvermogen (waaronder kosten van de Accountant of andere accountants, adviseurs, advocaten, banken, dienstverleners in het kader van de exploitatie (Exploitatiekosten) en de vervreemding van het Object en taxateurs) voor rekening van het Fonds. Alle (kosten)vergoedingen worden door het Fonds aan de Beheerder respectievelijk de Bewaarder voldaan zonder dat daarbij enig beroep op korting en/of verrekening kan worden gedaan. Van de door de Bewaarder gemaakte kosten zendt deze aan de Beheerder een schriftelijk overzicht.
5. De in leden 1 tot en met 4 bedoelde kosten en vergoedingen worden, indien van toepassing, vermeerderd met omzetbelasting.
6. Het resultaat dat met het Fondsvermogen wordt behaald komt, met inachtneming van het bepaalde in de leden 1, 3 en 4, ten goede aan dan wel ten laste van de Participanten naar evenredigheid van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties.
7. Het positieve resultaat dat met het Fondsvermogen in enig boekjaar wordt behaald, verminderd met de eventuele aflossing op de Hypothecaire Lening en de eventuele aflossing op de Achtergestelde Lening en vermeerderd of verminderd met onttrekkingen respectievelijk toevoegingen aan de liquiditeitsreserve van het Fonds, wordt uitgekeerd aan de Participanten. Het streven is ieder kalenderkwartaal tot uitkering van de (voorlopige) winst over te gaan, telkens binnen vier weken na afloop van het betreffende kalenderkwartaal.
8. De Beheerder is bevoegd te besluiten een gedeelte van het positieve resultaat over enig boekjaar, indien dat naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder noodzakelijk of wenselijk is in verband met de solvabiliteit of liquiditeit van het Fonds, niet uit te keren en/of toe te voegen aan de liquiditeitsreserve van het Fonds.
9. De Beheerder doet de Participanten mededeling over de betaalbaarstelling van uitkeringen, de samenstelling daarvan en de wijze van betaalbaarstelling. Betaalbaar gestelde uitkeringen verjaren door verloop van vijf (5) jaar waarna ze vervallen aan het Fonds.
10. Het bepaalde in dit artikel laat onverlet de gerechtigdheid van Sonneborgh Beheer BV (de Beheerder en initiatiefnemer van het Fonds) tot de (overige) vergoedingen die zijn vermeld in het Investeringsmemorandum.

### **Artikel 23: Aanvaarding Fondsvoorwaarden**

Elke deelname aan het Fonds en verkrijging - ongeacht de titel daarvan - van een Participatie vindt plaats onder de opschortende voorwaarde van de onvoorwaardelijke aanvaarding van de Fondsvoorwaarden.

### **Artikel 24: Wijziging Fondsvoorwaarden**

1. Op voorstel van de Beheerder en de Bewaarder gezamenlijk kan de Vergadering besluiten tot wijziging van de Fondsvoorwaarden. In afwijking hiervan kunnen wijzigingen van de Fondsvoorwaarden die noodzakelijk zijn om te voldoen aan het bepaalde bij of krachtens Nederlandse of communautaire wet- of regelgeving, in het bijzonder in verband met een Wetswijziging, zonder besluit van de Vergadering

tot stand komen, indien dat noodzakelijk is om tijdig te voldoen aan de gewijzigde Nederlandse of communautaire wet- of regelgeving. In een dergelijk geval is de Beheerder gehouden om bedoelde wijziging(en) in de Fondsvoorwaarden binnen één (1) maand na het besluit daartoe ter goedkeuring voor te leggen aan de Vergadering.

2. Elk voorstel tot wijziging van de Fondsvoorwaarden tezamen met een toelichting daarop wordt meegezonden met de oproepingsbrief als bedoeld in artikel 15, gepubliceerd op de website van de Beheerder. De Beheerder deelt elke aangenomen wijziging tezamen met een toelichting mee aan de Participanten en publiceert deze op zijn website.
3. Indien door een wijziging van de Fondsvoorwaarden rechten of zekerheden van de Participanten worden verminderd of lasten aan hen worden opgelegd, wordt die wijziging tegenover de Participanten niet ingeroepen voordat een (1) maand is verstreken na de bekendmaking van het voorstel tot wijziging van de Fondsvoorwaarden als bepaald in lid 2. Binnen bedoelde periode van een (1) maand kunnen de Participanten onder de gebruikelijke voorwaarden uit het Fonds treden.
4. Indien door een wijziging van de Fondsvoorwaarden het beleggingsbeleid wordt gewijzigd, wordt die wijziging eerst van kracht na het verstrijken van een (1) maand na de bekendmaking van het voorstel daartoe als bepaald in lid 2. Binnen bedoelde periode van een (1) maand kunnen de Participanten onder de gebruikelijke voorwaarden uit het Fonds treden.
5. Elke wijziging in de Fondsvoorwaarden die ingevolge dit artikel 24 tot stand komt is bindend voor iedere Participant, de Beheerder en de Bewaarder.

## **Artikel 25: Beëindiging Fonds, vereffening Fondsvermogen**

1. De Vergadering kan besluiten tot beëindiging van het Fonds. Een besluit als bedoeld in artikel 13 lid 2 onder a wat tot gevolg heeft dat het Object niet langer onderdeel vormt van het Fondsvermogen heeft, zodra dat gevolg is ingetreden, de beëindiging van het Fonds tot gevolg.
2. Indien het Fonds wordt beëindigd ingevolge lid 1 zal de Beheerder optreden als vereffenaar van het Fondsvermogen, tenzij de Vergadering één of meer andere vereffenaars benoemt.
3. Tijdens de vereffening blijven de Fondsvoorwaarden voor zover mogelijk van kracht.
4. Uit hetgeen na voldoening van alle verplichtingen die ten laste van het Fondsvermogen komen is overgebleven, wordt met inachtneming van het bepaalde in artikel 22 lid 6 uitgekeerd. De vereffenaar legt in het kader van de vereffening rekening en verantwoording af aan de Participanten.
5. Nadat het Fonds is beëindigd blijven de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers met betrekking tot het Fonds gedurende zeven jaar berusten onder degene die daartoe door de vereffenaar(s) is aangewezen.

## **Artikel 26: Toepasselijk recht en geschillen**

1. De Fondsvoorwaarden worden beheerst door Nederlands recht.
2. Alle geschillen die mochten ontstaan naar aanleiding van de Fondsvoorwaarden dan wel nadere overeenkomsten die daarvan het gevolg mochten zijn, worden beslecht overeenkomstig het Reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut.
3. Het scheidsgerecht dat een geschil beslecht zal:
  - a. bestaan uit drie (3) arbiters tenzij alle partijen na het ontstaan van het geschil besluiten dat het scheidsgerecht zal bestaan uit één (1) arbiter; en
  - b. beslissen naar de regelen des rechts.

4. Het voorgaande laat onverlet de bevoegdheid van de gewone rechterlijke macht ten aanzien van een kort geding en het leggen van conservatoir beslag.

#### **Artikel 27: Slotbepaling, eerste boekjaar**

1. Het eerste boekjaar eindigt op 31 december 2024.
2. Dit artikel vervalt onmiddellijk na verloop van het eerste boekjaar.

# BIJLAGE II – STATUTEN STICHTING ZORGWONINGFONDS OESTER STAETE

## Artikel 1: Naam en zetel

De stichting draagt de naam: **Stichting Zorgwoningfonds Oester Staete**

De stichting heeft haar zetel in de gemeente Eindhoven

## Artikel 2: Grondslag

De stichting heeft bij al haar activiteiten als grondslag de Heilige Schrift als het onfeilbaar Woord van God, zoals beleden in de Drie Formulieren van Enigheid, vastgesteld in de Synode Nationaal, gehouden te Dordrecht in de jaren zestienhonderd achttien en zestienhonderd negentien.

## Artikel 3: Doel

De stichting heeft – met inachtneming van de in artikel 2 geformuleerde grondslag ten doel: het houden van de volledige (economische en juridische) eigendom van de activa van het **Zorgwoningfonds Oester Staete**, (hierna te noemen: het “Fonds”), al dan niet tezamen met het bewaren en administreren van de activa van het Fonds. De stichting is bevoegd tot het aangaan van hypothecaire financieringen.

## Artikel 4: Vermogen

Het vermogen van de stichting wordt gevormd door gewone baten.

## Artikel 5: Bestuur

1. Het bestuur van de stichting bestaat uit een door het bestuur vast te stellen aantal bestuursleden.
2. Bestuurders worden benoemd en ontslagen door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Sonneborgh Beheer B.V., statutair gevestigd te Eindhoven, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 62202243. Indien Sonneborgh Beheer B.V. (dan wel diens rechtsopvolger) is opgehouden te bestaan, dan berust de bevoegdheid tot benoeming, schorsing en ontslag bij het bestuur. In ontstane vacatures wordt zo spoedig mogelijk voorzien, doch in ieder geval binnen één maand.
3. Het bestuur wijst uit zijn midden desgewenst een voorzitter, een secretaris en een penningmeester aan. Een bestuurder kan meer dan één functie bekleden.
4. De benoeming van een bestuurder geschiedt voor onbepaalde tijd, tenzij in het desbetreffende benoemingsbesluit een bepaalde tijd is vastgesteld.
5. Bij ontstentenis of belet van een bestuurder zijn de overige bestuurders met het bestuur belast. Indien één of meer bestuurders ontbreken, vormen de overgebleven bestuurders of de overgebleven bestuurder een bevoegd bestuur. Het bestuur is echter verplicht zo spoedig mogelijk in de vacature(s) te voorzien. Wanneer het bestuur geheel of gedeeltelijk ontbreekt en daarin niet overeenkomstig deze statuten wordt voorzien, kan de rechtbank op verzoek van iedere belanghebbende in de vervulling van de vacatures voorzien. De rechtbank neemt daarbij zoveel mogelijk de statuten in acht.
6. Een bestuurder defungeert:
  - a. Door zijn overlijden;
  - b. Door zijn aftreden;
  - c. Door het verlies van het vrije beheer over zijn vermogen;
  - d. Door zijn ontslag door de rechtbank;
  - e. Door zijn ontslag door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Sonneborgh Beheer B.V.** voornoemd.

7. De besluiten van Sonneborgh Beheer B.V. genoemd in dit artikel kunnen slechts worden genomen nadat de vergadering van participanten van het Fonds het voorgenomen besluit heeft goedgekeurd.

### **Artikel 6: Taken. Bevoegdheden en bezoldiging**

1. Het bestuur is belast met het besturen van de stichting. Bij de vervulling van hun taak richten de bestuurders zich naar het belang van de stichting en de met haar verbonden onderneming of organisatie. Het bestuur kan als zodanig één of meer van zijn bevoegdheden, mits duidelijk omschreven, aan anderen verlenen. Degene die aldus bevoegdheden uitoefent, handelt in naam van en onder verantwoordelijkheid van het bestuur.
2. Het bestuur is bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding of bezwaring van registergoederen. Het is voorts bevoegd tot het aangaan van overeenkomsten waarbij de stichting zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidstelling voor een schuld van een ander verbindt. Voor de in dit lid genoemde besluiten is de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Sonneborgh Beheer B.V. vereist, waarbij daarnaast geldt dat die besluiten slechts kunnen worden genomen nadat de vergadering van participanten van het Fonds de voorgenomen besluiten heeft goedgekeurd.
3. Aan bestuurders kan een vergoeding voor verrichte werkzaamheden worden toegekend.

### **Artikel 7: Besluitvorming**

1. Bestuursvergaderingen worden gehouden zo dikwijls de voorzitter of ten minste twee van de overige bestuurders zulks wensen, doch ten minste éénmaal per kalenderjaar.
2. De bijeenroeping van een bestuursvergadering geschiedt door de voorzitter of een andere bestuurder en wel schriftelijk onder opgaaf van de te behandelen onderwerpen, op een termijn van ten minste zeven werkdagen, de dag van de oproeping en die van de vergadering niet meegerekend. Indien de bijeenroeping niet schriftelijk is geschied of onderwerpen aan de orde komen die niet bij de oproeping werden vermeld, danwel de bijeenroeping is geschied op een termijn korter dan zeven werkdagen, is besluitvorming niettemin mogelijk, mits ter vergadering alle in functie zijnde bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn.
3. Bestuursvergaderingen worden gehouden ter plaatse te bepalen door degene die de vergadering bijeenroept.
4. Toegang tot de vergaderingen hebben de bestuurders, alsmede zij die door de ter vergadering aanwezige bestuurders worden toegelaten. Een bestuurder kan zich door een schriftelijk door hem daartoe gevolmachtigd medebestuurder ter vergadering doen vertegenwoordigen.
5. Iedere bestuurder heeft één stem. Voor zover deze statuten geen grotere meerderheid voorschrijven worden alle bestuursbesluiten genomen met volstreekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen worden beschouwd als niet te zijn uitgebracht. Staken de stemmen bij benoeming van personen dan beslist het lot; staken de stemmen bij een andere stemming, dan is het voorstel verworpen.
6. Alle stemmingen geschieden mondeling, tenzij een bestuurder schriftelijke stemming verlangt.
7. De vergaderingen worden geleid door de voorzitter. Bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
8. Van het verhandelde in de vergadering worden door de secretaris of door een door deze onder zijn verantwoordelijkheid en met instemming van het bestuur aangewezen persoon notulen opgemaakt. De



notulen worden vastgesteld door het bestuur en ten blijke daarvan door de voorzitter en secretaris van de desbetreffende vergadering ondertekend. De vastgestelde notulen zijn ter inzage voor alle bestuurders. Afschriften worden aan hen kosteloos verstrekt.

9. Het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten nemen, mits alle bestuurders zich schriftelijk (waaronder begrepen elke vorm van elektronisch geschreven tekstoverdracht) omtrent het desbetreffende voorstel hebben uitgesproken. Van een besluit buiten vergadering wordt onder bijvoeging van de ingekomen antwoorden door de secretaris een relaas opgemaakt, dat na medeondertekening door de voorzitter bij de notulen wordt gevoegd.
10. In alle geschillen omtrent stemmingen niet bij de statuten voorzien, beslist de voorzitter.
11. Een bestuurder neemt niet deel aan de beraadslaging en besluitvorming indien hij daarbij een direct of indirect persoonlijk belang heeft dat tegenstrijdig is met het belang van de stichting als bedoeld in artikel 6 lid 1. Wanneer hierdoor geen bestuursbesluit kan worden genomen, wordt het besluit genomen door het bestuur onder schriftelijke vastlegging van de overwegingen die aan het besluit ten grondslag liggen.

### **Artikel 8: Vertegenwoordiging**

1. De stichting wordt vertegenwoordigd door het bestuur. Voorts kan de stichting worden vertegenwoordigd door twee tezamen handelende bestuurders.
2. Het bestuur kan besluiten tot het verlenen van volmacht aan één of meer bestuurders alsook aan derden, om de stichting binnen de grenzen van die volmacht te vertegenwoordigen. Het bestuur kan voorts besluiten aan gevolmachtigden een titel te verlenen.
3. Het bestuur zal van het toekennen van doorlopende vertegenwoordigingsbevoegdheid opgave doen bij het handelsregister van de Kamer van Koophandel.
4. Indien een bestuurder of de vertegenwoordigingsbevoegde op grond van artikel 8 lid 2 een tegenstrijdig belang heeft met de stichting kan deze de stichting niettemin vertegenwoordigen. Artikel 7 lid 11 is van toepassing voor het aan de vertegenwoordigingshandeling ten grondslag liggende besluit ingeval van een tegenstrijdig belang.

### **Artikel 9: Reglementen**

1. Het bestuur is bevoegd één of meer reglementen vast te stellen, waarin die onderwerpen worden geregeld, waarvan nadere regeling wenselijk wordt geacht.
2. Een reglement mag niet met de wet of deze statuten in strijd zijn.
3. Het bestuur is te allen tijde bevoegd een reglement te wijzigen of op te heffen.
4. Ten aanzien van een besluit tot het vaststellen, wijzigen of opheffen van een reglement vindt het bepaalde in artikel 11, leden 1 en 2, overeenkomstige toepassing.

### **Artikel 10: Boekjaar en jaarstukken**

1. Het boekjaar van de stichting valt samen met het kalenderjaar.
2. Het bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de stichting en van alles betreffende de werkzaamheden van de stichting, naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen van de stichting kunnen worden gekend.

3. Het bestuur is verplicht jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar de balans en de staat van baten en lasten met bijbehorende toelichting van de stichting te maken en op papier te stellen.
4. Indien en voor zover wettelijk vereist zal het bestuur, alvorens tot vaststelling van de in lid 3 bedoelde stukken over te gaan, deze doen onderzoeken door een door het bestuur aan te wijzen deskundige. Deze brengt alsdan omtrent zijn onderzoek verslag uit.
5. De balans en de staat van baten en lasten, met bijbehorende toelichting, wordt ten blijke van de vaststelling door alle bestuurders ondertekend; ontbreekt de ondertekening van een of meer van hen, dan wordt daarvan onder opgave van redenen melding gemaakt.
6. Het bestuur is verplicht de in de leden 2 en 3 bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers gedurende zeven jaren te bewaren.

### **Artikel 11: Statutenwijziging. Fusie en splitsing**

1. Het bestuur is bevoegd, mits met inachtneming van het in lid 4 van dit artikel bepaalde, deze statuten te wijzigen en tot fusie en splitsing te besluiten. Het besluit daartoe moet worden genomen met algemene stemmen in een vergadering, waarin alle bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn. Is een vergadering, waarin een dergelijk besluit aan de orde is, niet voltallig, dan wordt een tweede vergadering bijeengeroepen, te houden niet eerder dan twee en niet later dan vier weken na de eerste vergadering. In deze tweede vergadering kan ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde bestuurders rechtsgeldig omtrent het voorstel, zoals dit in de eerste vergadering aan de orde was, worden besloten, mits met algemene stemmen.
2. Bij de oproeping tot de vergadering, waarin een statutenwijziging zal worden voorgesteld, dient een afschrift van het voorstel, waarin de voorgedragen wijziging woordelijk is opgenomen, te worden gevoegd.
3. De statutenwijziging treedt eerst in werking nadat daarvan een notariële akte is opgemaakt. Iedere bestuurder is afzonderlijk bevoegd gemelde notariële akte te verlijden.
4. Ieder besluit als bedoeld in lid 1 van dit artikel, kan slechts worden genomen met voorafgaande goedkeuring van Sonneborgh Beheer B.V. voornoemd, waarbij daarnaast geldt dat die besluiten, als bedoeld in lid 1 van dit artikel, slechts kunnen worden genomen nadat de vergadering van participanten van het Fonds het voorgenomen besluit heeft goedgekeurd.

### **Artikel 12: Ontbinding, faillissement, surséance van betaling**

1. Het bestuur is bevoegd de stichting te ontbinden, het faillissement of de surséance van betaling aan te vragen.
2. Op het besluit van het bestuur tot ontbinding, tot het aanvragen van het faillissement of de surséance van betaling is het bepaalde in het vorige artikel van overeenkomstige toepassing.
3. De stichting blijft na ontbinding voortbestaan voor zover dit tot vereffening van haar vermogen nodig is. In stukken en aankondigingen die van haar uitgaan, moet aan haar naam worden toegevoegd: in liquidatie. De vereffening eindigt op het tijdstip waarop geen aan de vereffenaars bekende baten meer bekend zijn.
4. De bestuurders zijn de vereffenaars van het vermogen van de stichting. Op hen blijven de bepalingen omtrent de benoeming, de schorsing en het ontslag van bestuurders van toepassing. De overige statutaire bepalingen blijven eveneens voor zo veel mogelijk van kracht tijdens de vereffening.
5. Een eventueel batig saldo van de ontbonden stichting is bestemd voor het Fonds.

6. Na afloop van de vereffening blijven de boeken en bescheiden van de ontbonden stichting gedurende zeven jaar onder berusting van de door het bestuur aangewezen persoon.

### **Artikel 13: Slotbepaling**

In alle gevallen, waarin zowel de wet als deze statuten niet voorzien, beslist het bestuur.

## BIJLAGE III – MEERJARENKASSTROOMOVERZICHT (PROGNOSE)

Meerjarenkasstroomprognose Zorgwoningfonds Oester Staete (bedragen in €)	2024 (8 maanden)	2025	2026	2027
<b>Inkomsten</b>				
Huurcompensatie (tijdens de bouw)	241.471	205.948	-	-
Bruto huurinkomsten Siloah	-	86.972	211.863	218.219
Bruto huurinkomsten individuele huurders	-	67.627	164.739	169.681
Leegstandscorrectie individuele huurders	-	1.353	3.295	3.394
Bijdrage servicekosten ontmoetingsruimte	-	1.860	4.531	4.667
<b>Subtotaal</b>	<b>241.471</b>	<b>361.054</b>	<b>377.838</b>	<b>389.173</b>
<b>Uitgaven</b>				
Exploitatiekosten excl. onderhoud	-	15.633	38.644	39.803
Onderhoud (conform MJOP)	-	5.821	14.852	15.178
Fondskosten	18.304	26.038	26.819	27.624
Rentekosten hypothecaire lening	73.333	110.000	110.000	110.000
Aflossing hypothecaire lening	-	-	-	-
Rentekosten lening Steunfonds	28.000	42.000	42.000	42.000
Aflossing lening Steunfonds	-	-	-	-
<b>Subtotaal</b>	<b>119.637</b>	<b>199.492</b>	<b>232.315</b>	<b>234.605</b>
<b>Exploitatieresultaten</b>	<b>121.833</b>	<b>161.563</b>	<b>145.523</b>	<b>154.569</b>
<b>Rendementsprognose</b>				
Toevoeging / onttrekking liquiditeitsreserve	-	44.521	-37.227	-28.181
Voor uitkering beschikbaar	121.833	182.750	182.750	182.750
<b>Direct Rendement (%)</b>	<b>4,25%</b>	<b>4,25%</b>	<b>4,25%</b>	<b>4,25%</b>
<b>Liquiditeitsreserve</b>	<b>392.692</b>	<b>374.696</b>	<b>444.499</b>	<b>349.027</b>
Stand liquiditeitsreserve (primo)	175.000	175.000	219.521	182.294
Stand liquiditeitsreserve (ultimo)	175.000	219.521	182.294	154.113

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

2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034 (4 maanden)
-	-	-	-	-	-	-
224.766	231.509	238.454	245.608	252.976	260.565	88.139
174.771	180.014	185.415	190.977	196.706	202.608	68.534
3.495-	3.600-	3.708-	3.820-	3.934-	4.052-	1.371-
4.807	4.951	5.100	5.253	5.410	5.573	1.885
<b>400.849</b>	<b>412.874</b>	<b>425.260</b>	<b>438.018</b>	<b>451.159</b>	<b>464.693</b>	<b>157.187</b>
40.998	42.227	43.494	44.799	46.143	47.527	16.318
18.156	13.946	18.345	26.406	27.172	21.876	7.511
28.452	29.306	30.185	31.091	32.023	32.984	11.325
110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	36.667
-	-	-	-	-	-	-
42.000	42.000	42.000	42.000	42.000	42.000	14.000
-	-	-	-	-	-	-
<b>239.605</b>	<b>237.479</b>	<b>244.024</b>	<b>254.296</b>	<b>257.339</b>	<b>254.388</b>	<b>85.820</b>
161.243	175.395	181.236	183.722	193.820	210.306	71.367
-21.507	-7.355	-1.514	972	11.070	27.556	10.450
182.750	182.750	182.750	182.750	182.750	182.750	60.917
<b>4,25%</b>	<b>4,25%</b>	<b>4,25%</b>	<b>4,25%</b>	<b>4,25%</b>	<b>4,25%</b>	<b>4,25%</b>
251.512	205.278	208.174	261.749	367.605	527.402	635.130
154.113	132.606	125.251	123.737	124.709	135.779	163.335
132.606	125.251	123.737	124.709	135.779	163.335	173.786







Een initiatief van:



# sonneborgh

Sonneborgh Beheer BV

Schimmelt 30 • 5611 ZX Eindhoven

Postbus 1787 • 5602 BT Eindhoven

T +31 (0)40 303 21 23

E [fondsbeheer@sonneborgh.nl](mailto:fondsbeheer@sonneborgh.nl)

[www.sonneborgh.nl](http://www.sonneborgh.nl)