



sonneborgh



SAMENVATTING
Zorgwoningfonds

Oester Staete

Let op!

Geen AFM-toezicht.

Geen vergunning- en prospectusplicht.



VOORWOORD

Met gepaste trots presenteert Sonneborgh u Zorgwoningfonds Oester Staete. Dit Fonds 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 te Yerseke. Oester Staete is de vervangende nieuwbouw van voormalig zorgcentrum Vredelust.

Nieuwbouwcomplex Oester Staete bestaat uit koop- en huurappartementen voor mensen met (of respect voor) de reformatorische levensovertuiging en een zorg- of ondersteuningsvraag. Naast deze zelfstandige woningen worden er ook zorgstudio's gerealiseerd voor mensen met een verstandelijke beperking met een reformatorische achtergrond. De koopappartementen worden individueel verkocht en maken geen onderdeel uit 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	2
1 Woon- en zorgcomplex Oester Staete	5
2 Juridische structuur	7
3 Investeringsstructuur	9
4 Rendementsprognose	10
5 Fiscale aspecten	11
6 Risicofactoren	16
7 De initiatiefnemer: Sonneborgh	18
8 Participeren in het Fonds	19

Geïnteresseerde beleggers worden er uitdrukkelijk op gewezen dat deze samenvatting niet volledig is en niet alle informatie bevat die van belang is om een afgewogen oordeel te vormen over het aanbod tot deelname aan Zorgwoningfonds Oester Staete. Er wordt nadrukkelijk geadviseerd het Investeringsmemorandum zorgvuldig te lezen en kennis te nemen van de volledige inhoud.



1 WOON- EN ZORGCOMPLEX OESTER STAETE

Zorgwoningfonds Oester Staete belegt in de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van woon- en zorgcomplex Oester Staete te Yerseke.

Het Object

Woon- en zorgcomplex Oester Staete is de vervangende nieuwbouw van voormalig zorgcentrum Vredelust, gelegen op de kruising van de Molenlaan en Damstraat. Oester Staete biedt in totaal plaats aan 17 koopappartementen en 14 huurappartementen voor mensen met een (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. Naast deze zelfstandige woningen worden er ook 20 zorgstudio's gerealiseerd voor mensen met een verstandelijke beperking en een reformatorische achtergrond.

De huurappartementen variëren in grootte van 64 m² tot 74 m² gebruiksoppervlak. 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 zorgstudio's hebben een individueel gebruiksoppervlak van circa 35 m² en zijn daarnaast voorzien van twee gemeenschappelijke huiskamers en ondersteunen-

de facilitaire ruimtes. Aan de achterzijde wordt tevens een tuin gerealiseerd voor de bewoners.

De koopappartementen worden individueel verkocht en maken geen onderdeel uit van dit Fonds.

Reformatorische identiteit

De huurappartementen in Zorgwoningfonds Oester Staete worden individueel verhuurd aan ouderen met een (of respect voor de) reformatorische levensovertuiging en een zorg- en ondersteuningsvraag. De zorg- en dienstverlening voor de bewoners van deze woningen wordt verzorgd door Cedrah. Cedrah heeft tevens een centrale rol in de toewijzing van de woningen en het beheer van het complex, waaronder het waarborgen van de reformatorische identiteit. 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 aan cliënten uit haar achterban.

Het bijzondere karakter van dit Fonds is niet onopgemerkt gebleven. Vanwege de doelgroepen en het



reformatoische karakter heeft, in aanvulling op het partnerschap met Cedrah en Siloah, 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.

Verhuurbeleid

De 14 zelfstandige, zorggeschikte huurappartementen worden individueel verhuurd. De huurprijs van deze woningen bedraagt € 1.071,- per woning per maand voor de woningen van 74 m² en gemiddeld € 864,- per woning per maand voor de woningen van 64 m² (prijspeil 1 juli 2024). De huurprijs wordt jaarlijks op 1 juli van dat jaar geïndexeerd conform landelijke wet- en regelgeving.

De zorgstudio's voor mensen met een verstandelijke beperking en een reformatoische identiteit worden niet individueel verhuurd. Deze worden na oplevering langjarig verhuurd aan zorgorganisatie Siloah middels een 15-jarige master huurovereenkomst. 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 op-

levering 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).

Waarborgsommen

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 een waarborgsom afgegeven ter grootte van drie maanden. Deze waarborgsommen mogen worden toegevoegd aan de liquiditeitsreserve van het Fonds en worden verrekend bij beëindiging van het Fonds.

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.).

Een uitgebreide beschrijving vindt u in hoofdstuk 5 van het Investeringsmemorandum.

2 JURIDISCHE STRUCTUUR

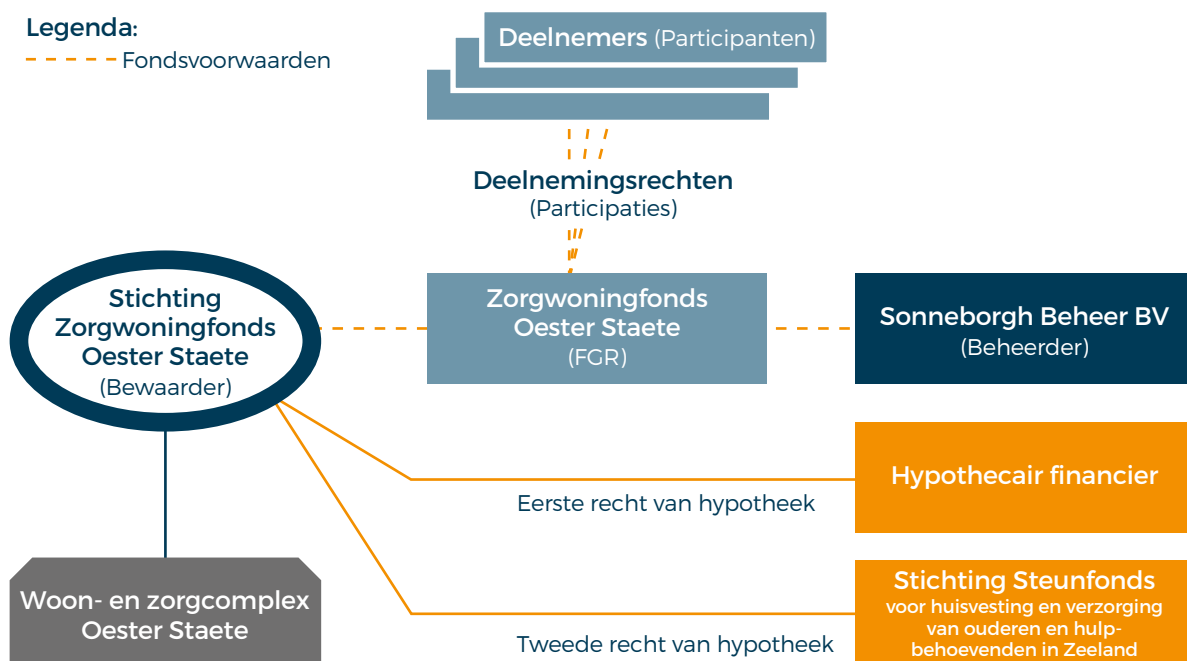
De officiële naam en handelsnaam van de uitgevende instelling (het Fonds) is **Zorgwoningfonds Oester Staete**. Het Fonds is een beleggingsinstelling met als rechtsvorm een transparant fonds voor gemene rekening (FGR).

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.

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. De Fondsvoorwaarden vormen samen met het inschrijfformulier van de Participant de contractuele regeling tussen de Beheerder, de Bewaarder en elk van de Participanten afzonderlijk.

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 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.



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.

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.

Een uitgebreide beschrijving vindt u in hoofdstuk 6 van het Investeringsmemorandum.



3 INVESTERINGSSTRUCTUUR

De kapitaalbehoefte van het Fonds bedraagt € 8.075.000,- en is samengesteld uit aankoopkosten, financieringskosten, bijkomende kosten en een meegefinancierde liquiditeitsreserve.

De kapitaalbehoefte van het Fonds wordt voor een belangrijk deel gefinancierd met een hypothecaire lening ter hoogte van € 2.000.000,-. Deze hypothecaire lening wordt aangegaan voor een looptijd van tien jaar. De rente op de hypothecaire lening is vast gedurende de looptijd van de lening en bedraagt 5,5%. Er vindt geen tussentijdse aflossing plaats.

In aanvulling op de hypothecaire lening wordt door Stichting Steunfonds een achtergestelde lening verstrekt ter hoogte van € 1.400.000,-. Met Stichting 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.

In het kader van de onderhavige emissie bedraagt het door de Participanten bijeen te brengen kapitaal € 4.300.000,- verdeeld over 86 Participaties van € 50.000,- (minimale afname twee stuks). Er worden geen emissiekosten in rekening gebracht.

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

Een uitgebreide beschrijving vindt u in hoofdstuk 7 van het Investeringsmemorandum.

	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.

4 RENDEMENTSPROGNOSE

Deelnemers ontvangen ieder kwartaal een direct rendement en delen mee in de waardeontwikkeling van het vastgoed. Het beoogd Totaalrendement bedraagt 7,3% op jaarbasis, waarvan 4,25% jaarlijks als Direct Rendement.

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 geprognosticeerde 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. Voor een specificatie van het verwacht Direct Rendement, zie de Meerjarenkastroomprognose.

Het geprognosticeerde Indirect Rendement bedraagt gemiddeld 3,0% op jaarbasis op basis van een neutraal verkoopscenario. Hierbij wordt de verkoopopbrengst gesteld op de verwachte bruto-jaarhuur per einde van de beoogde maximale looptijd van het Fonds vermenigvuldigd met de verwachte Kapitalisatiefactor (kosten koper). Hieruit volgt een Indirect Rendement van 30%, oftewel 3,0% enkelvoudig rendement per jaar. Het geprognosticeerde Totaalrendement bedraagt derhalve naar verwachting gemiddeld 7,3% per jaar.

Een uitgebreide beschrijving vindt u in hoofdstuk 8 van het Investeringsmemorandum.



5 FISCALE ASPECTEN

Het Fonds wordt voor de Nederlandse belastingheffing aangemerkt als een transparant fonds voor gemene rekening. Dit betekent dat het Fonds niet zelf aan belastingheffing wordt onderworpen, maar alle resultaten van het Fonds worden toegerekend aan de Participanten naar rato van deelname.

Inkomstenbelasting (Box 3)

Bij in Nederland woonachtige natuurlijke personen zullen de Participaties worden belast als “inkomen uit sparen en beleggen” (Box 3), tenzij de Participaties tot het vermogen van een onderneming behoren of een overige werkzaamheid vormen. 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 vermogensbestanddelen van het Fonds naar rato van het aantal Participaties tot zijn box 3 vermogen toe moet rekenen aan de drie categorieën.

Vennootschapsbelasting

Voor Nederlandse vennootschappen zullen de inkomsten uit de Participaties worden belast met vennootschapsbelasting. Eventuele verliezen zijn aftrekbaar. Op Participaties in het Fonds is de deelnemingsvrijstelling niet van toepassing. Het vennootschaps-

belastingtarief bedraagt in 2024 19% over de eerste € 200.000 belastbare winst en 25,8% over het meerdere.

Herinvesteringsreserve

In Nederland gevestigde beleggers/ondernemers die hun Participaties tot hun ondernemingsvermogen rekenen, kunnen in beginsel onder bepaalde voorwaarden hun bestaande herinvesteringsreserve aanwenden voor de aankoop van Participaties in het Fonds. Beleggers/ondernemers met een herinvesteringsreserve wordt geadviseerd om van tevoren hierover een fiscaal adviseur te raadplegen.

De fiscale behandeling van een belegging in het Fonds hangt af van de individuele omstandigheden van de Participant en kan in de toekomst aan wijziging onderhevig zijn.

Een uitgebreide beschrijving vindt u in hoofdstuk 11 van het Investeringsmemorandum.



Meerjarenkasstroomprognose Zorgwoningfonds Oester Staete (bedragen in €)	2024 (8 maanden)	2025	2026	2027
Inkomsten				
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
Subtotaal	241.471	361.054	377.838	389.173
Uitgaven				
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	-	-	-	-
Subtotaal	119.637	199.492	232.315	234.605
Exploitatieresultaten	121.833	161.563	145.523	154.569
Rendementsprognose				
Toevoeging / onttrekking liquiditeitsreserve	-	44.521	-37.227	-28.181
Voor uitkering beschikbaar	121.833	182.750	182.750	182.750
Direct Rendement (%)	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%
Liquiditeitsreserve	392.692	374.696	444.499	349.027
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
400.849	412.874	425.260	438.018	451.159	464.693	157.187
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
-	-	-	-	-	-	-
239.605	237.479	244.024	254.296	257.339	254.388	85.820
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
4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%
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





6 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.

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.

Beperkte verhandelbaarheid

Participanten dienen er rekening mee te houden dat 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.

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.

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.

Kredietrisico's

Het Fonds trekt bij aanvang een hypothecaire lening aan 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 hypothecair financier is een Loan to Value (LTV) van maximaal 40% overeengekomen. De LTV bedraagt bij aanvang van het Fonds circa 27,6%. De hypothecair 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.

Stichting Steunfonds heeft besloten om dit initiatief te ondersteunen en in aanvulling op de hypothecaire lening een achtergestelde lening te verstrekken voor een maximale looptijd van 30 jaar. Deze geldlening wordt verstrekt tegen een vaste rente van 3,0% per jaar gedurende de beoogde maximale looptijd van het Fonds (10 jaar). 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.

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. Indien de marktwaarde daalt, heeft dit een negatieve invloed op de waarde en verkoopmogelijkheid van het Object. De hypothecaire 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.

Risico van beperkte spreiding

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.

Ontwikkel- en bouwrisico

Het Object wordt, volgens de planning, gerealiseerd en opgeleverd voor gebruik en verhuur 15 maanden na de start van het Fonds. Het ontwikkel- en bouw-

risico 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. 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 te voldoen. Ook kan een faillissement leiden tot hogere bouwkosten.

Een uitgebreide beschrijving vindt u in hoofdstuk 2 van het Investeringsmemorandum.

7 DE INITIATIEFNEMER: 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 vastgoed beleggingsfondsen voor particuliere beleggers. Vastgoedfondsen met kwalitatief Nederlands woon- en zorgvastgoed en een 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, in de functie van algemeen directeur
- de heer A.A.L.A. (Arjan) Kuijpers, in de functie van commercieel directeur 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 het managementteam, welke naast mevrouw Boonen en de heer Kuijpers bestaat uit 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.



Arjan Kuijpers en Carola Boonen

8 PARTICIPEREN IN HET FONDS

Het Fonds is nu open voor inschrijving en sluit naar verwachting op of rond 1 mei 2024 of zoveel eerder als op alle beschikbare Participaties is ingeschreven.

Deelname in dit Fonds is mogelijk voor natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparant fondsen voor gemene rekening.

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 (afname van ten minste twee Participaties à € 50.000,-). Er worden geen emissiekosten in rekening gebracht.

Het Investeringsmemorandum en het essentiële-informatiedocument zijn op te vragen bij Sonneborgh (040 - 303 21 23 of fondsbeheer@sonneborgh.nl) of te downloaden op de website van Sonneborgh (www.sonneborgh.nl).



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

www.sonneborgh.nl