

## Doel

Dit document geeft u essentiële informatie over dit beleggingsproduct. Het is geen marketingmateriaal. Deze informatie is wettelijk voorgeschreven om u te helpen de aard, de risico's, de kosten, de mogelijke winsten en verliezen van dit product te begrijpen en u te helpen het met andere producten te vergelijken.

## Product

Het beleggingsfonds Zorgwoningfonds Villa Carmel wordt beheerd door Sonneborgh Beheer BV. Nadere informatie over Zorgwoningfonds Villa Carmel is beschikbaar op [www.sonneborgh.nl](http://www.sonneborgh.nl). Bel +31 (0)40 303 21 23 voor meer informatie. De Autoriteit Financiële Markten is verantwoordelijk voor het toezicht op Sonneborgh Beheer BV met betrekking tot dit essentiële-informatiedocument. Dit essentiële-informatiedocument is opgesteld op 2 april 2026. **U staat op het punt een product te kopen dat niet eenvoudig en misschien moeilijk te begrijpen is.**

## Wat is dit voor een product?

**Soort:** Zorgwoningfonds Villa Carmel is een beleggingsfonds, een transparant fonds voor gemene rekening, dat zich richt op de aankoop, exploitatie en uitbreiding van woon- en zorgcomplex Villa Carmel in Beek. Villa Carmel bestaat uit 24 zorgstudio's en wordt uitgebreid met 12 extra zorgwoningen (waarbij één zorgstudio komt te vervallen). De bouw van de uitbreiding start naar verwachting op 1 september 2027 en naar verwachting op 1 juli 2028 opgeleverd. Bij het aangaan van het fonds wordt voor de aankoop van het bestaande woon- en zorgcomplex en de uitbreiding ervan de ondergrond en de ontwikkeling van het nieuwe zorgcomplex voor € 4.000.000 aan participaties aan beleggers uitgegeven en een hypothecaire lening van € 3.025.000 aangegaan.

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

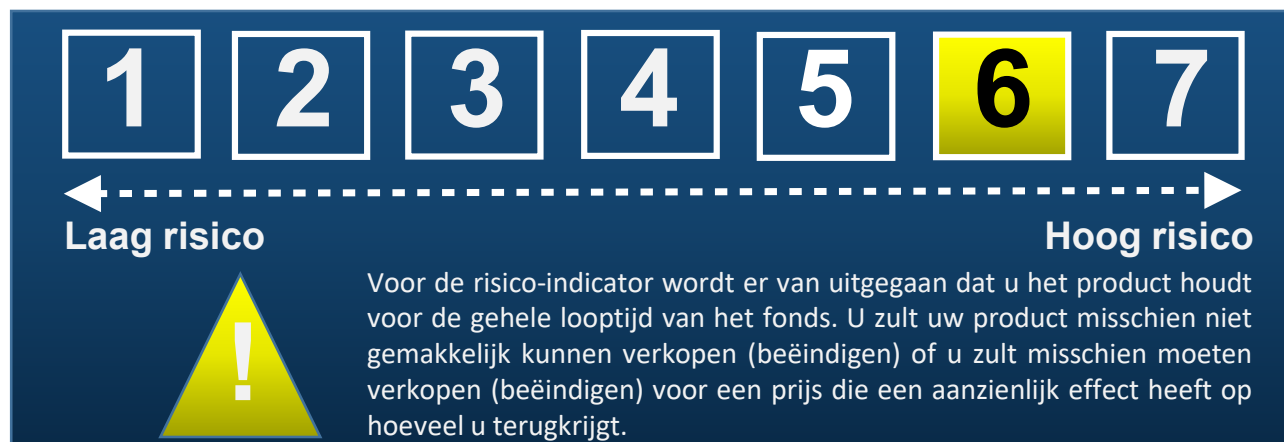
**Doelstellingen:** Het doel van Zorgwoningfonds Villa Carmel is voor rekening en risico van de beleggers woon- en zorgcomplex Villa Carmel aan te kopen te exploiteren door middel van verhuur, uit te breiden en naar verwachting na 7 tot 10 jaar te verkopen, om daarmee rendement voor de beleggers te behalen. Het rendement wordt uitgekeerd en niet herbelegd, en wordt eens per kwartaal uitgekeerd. Het rendement is in grote mate afhankelijk van de huurinkomsten uit het woon- en zorgcomplex Villa Carmel, de winst die bij verkoop van Villa Carmel wordt behaald en de kosten die voor rekening van het fonds komen. De kosten bestaan onder meer uit kosten voor de opzet en beheer van het fonds, de kosten voor financiering en aankoop van Villa Carmel, de uitbreiding en exploitatie van Villa Carmel en verkoop daarvan. In de kosten zijn vergoedingen voor Sonneborgh Beheer BV begrepen. Omdat Sonneborgh Beheer BV verwacht dat de vraag naar zorgstudio's en -woningen binnen de doelgroep van de huurders groot is, wordt geen structurele leegstand in de individuele zorgstudio's en -woningen voorzien. Bovendien is Villa Carmel verhuurd aan Korian Nederland, één van de grootste en meest vooruitstrevende organisaties voor particuliere ouderenzorg, welzijn en ondersteuning in Nederland, die de individuele zorgstudio's en -woningen (onder)verhuurd aan de doelgroep van huurders. Tegen de achtergrond van de vraag naar zorgstudio's en -woningen binnen de doelgroep van de huurders en de hiervoor bedoelde kwalificaties van de (hoofd)huurder Korian Nederland, zijn de huurinkomsten relatief voorspelbaar en naar verwachting stabiel, mede vanwege de compensatie voor huurdering gedurende de bouwperiode voor de uitbreiding van Villa Carmel die wordt betaald uit de inleg van de beleggers. Omdat de waardeontwikkeling van het woon- en zorgcomplex Villa Carmel minder goed voorspelbaar is, is het voor het te behalen van het rendement van belang dat het fonds het vastgoed op een gunstig moment kan verkopen. De kans dat zo'n gunstig moment zich voordoet is op een lange termijn groter dan op een korte termijn. De aanbevolen periode van bezit van een belegging in Zorgwoningfonds Villa Carmel is de gehele looptijd van het fonds die eindigt bij de verkoop van Villa Carmel. Het investeringsmemorandum, de (toekomstige) jaarverslagen van het fonds en andere praktische informatie zoals de recente uitgifteprijs van de participaties in het fonds zijn kosteloos en in het Nederlands verkrijgbaar via [www.sonneborgh.nl](http://www.sonneborgh.nl).

**Retailbeleggersdoelgroep:** het fonds richt zich op natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparante fondsen voor gemene rekening die wensen te beleggen in zorgwoningen, die een beleggingshorizon van 7 tot 10 jaar hebben en die voldoende financiële reserve hebben om tegenvallende rendementen of zelfs verliezen - tot maximaal het belegde bedrag - te kunnen dragen. Het is onzeker of u uw geld eerder uit het fonds kan halen. Dat kan alleen als er een andere belegger is die uw belegging in het fonds wil overnemen. Het Fonds koopt uw belegging niet in.

**Beëindiging van de belegging in Zorgwoningfonds Villa Carmel:** er is geen vaste einddatum voor de belegging in het fonds. Het fonds eindigt niet eerder dan nadat Villa Carmel is verkocht. Er is dan ook een risico dat de belegger langer aan zijn belegging is gebonden dan wordt verwacht of is gewenst. Het fonds of Sonneborgh Beheer BV kan de belegging door een belegger in het fonds niet eenzijdig beëindigen.

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

De samenvattende risico-indicator is een richtsnoer voor het risiconiveau van dit product ten opzichte van andere producten. De indicator laat zien hoe groot de kans is dat beleggers verliezen op het product wegens marktontwikkelingen of doordat er geen geld voor betaling is.



We hebben dit product ingedeeld in klasse 6 uit 7; dat is de op één na hoogste risicoklasse. Dat betekent dat de potentiële verliezen op toekomstige prestaties worden geschat als hoog, en dat de kans dat het fonds u geen of lagere uitkeringen kan doen wegens een slechte markt heel groot is. Dit kan worden veroorzaakt door risico's zoals leegstand, rente- en financieringsrisico, marktwaarde- en verkooprisico of (andere) tegenvallers in de uitbreiding van woon- en zorgcomplex Villa Carmel of de exploitatie van het fonds. Ook risico's zoals het verlies van vermogen bij niet-gespreid beleggen, langere looptijd van het Fonds en beperkte verhandelbaarheid van de participaties kunnen zich voordoen. Kijk in het investeringsmemorandum voor de materiële risico's. Omdat dit product niet is beschermd tegen toekomstige marktprestaties, kunt u uw belegging geheel of gedeeltelijk verliezen.

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

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

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

### Prestatiescenario's<sup>1</sup>

<b>Minimaal</b>	<b>U kunt uw belegging geheel of gedeeltelijk verliezen</b>	€ 0 0,0%
<b>Ongunstig scenario</b>	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	€ 17.300
	Gemiddeld rendement per jaar	5,6%
<b>Gematigd scenario</b>	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	€ 18.240
	Gemiddeld rendement per jaar	6,3%
<b>Gunstig scenario</b>	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	€ 20.110
	Gemiddeld rendement per jaar	7,2%

De weergegeven bedragen zijn inclusief alle kosten van het product zelf, maar mogelijk niet inclusief alle kosten die u betaalt aan uw adviseur. In de bedragen is geen rekening gehouden met uw persoonlijke fiscale situatie, die eveneens van invloed kan zijn op hoeveel u terugkrijgt. Dit product kan niet gemakkelijk worden verkocht. Het is lastig in te schatten hoeveel u zou terugkrijgen als u verkoopt vóór het einde van de looptijd van het fonds. De weergegeven scenario's illustreren het mogelijke rendement op uw belegging en geven geen exacte indicatie. U kunt ze vergelijken met de scenario's van andere producten.

## Wat gebeurt er als Sonneborgh Beheer BV niet kan uitbetalen?

De belegger lijdt geen financiële schade als Sonneborgh Beheer BV niet zou kunnen uitbetalen. Alle bezittingen van Zorgwoningfonds Villa Carmel zijn afgescheiden van het vermogen van Sonneborgh Beheer BV zodat haar betalingsonmacht geen directe impact op de belegger heeft.

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

## Wat zijn de kosten?

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

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

We gaan ervan uit dat:

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

<b>Totale kosten</b>		€ 6.491	
<b>Effect van de kosten per jaar<sup>2</sup></b>		3,3%	
<b>Samenstelling van de kosten</b>			
<b>Eenmalige kosten bij in- of uitstap</b>	<b>Instapkosten</b>	Wij brengen geen instapkosten in rekening	€ 0
	<b>Uitstapkosten</b>	Wij brengen geen uitstapkosten in rekening	€ 0
<b>Lopende kosten</b>	<b>Bijkomende kosten</b>	De kosten van de opzet van het fonds bij de aanvang ervan (inclusief een vergoeding voor Sonneborgh Beheer BV en advieskosten)	€ 1.012
	<b>Afsluitprovisie hypothecaire financiering</b>	De kosten die het fonds aan de hypothecair financier betaalt voor het aangaan van de hypothecaire financiering	€ 76
	<b>Kosten hypothecaire financiering</b>	De jaarlijkse rente die het fonds betaalt voor de hypothecaire financiering	€ 3.645
	<b>Exploitatie- en fondskosten</b>	De jaarlijkse kosten voor (onder meer) onderhoud van de Objecten, zakelijke lasten en verzekeringen, externe adviseurs en vergoedingen voor Sonneborgh Beheer BV (asset- en propertymanagement)	€ 934
	<b>Verkoopkosten</b>	De kosten bij verkoop van de Objecten	€ 302
<b>Incidentele kosten</b>	<b>Prestatievergoeding beheerder</b>	Sonneborgh Beheer BV ontvangt onder voorwaarden een prestatievergoeding bij het einde van de looptijd van het fonds. Zie het investeringsmemorandum voor meer informatie	€ 522

## Hoe lang moet ik het houden en kan ik er eerder geld uit halen?

Vanwege het karakter van de beleggingen en de beleggingsdoelstelling van het fonds is het aanbevolen de belegging gedurende de gehele looptijd van het fonds aan te houden. De looptijd van het fonds is naar verwachting 7 tot 10 jaar maar kan korter of langer zijn. Eerder uitstappen kan een aanzienlijk lager rendement tot gevolg hebben. Het is onzeker of u uw geld eerder uit het fonds kan halen. Dat kan alleen als er een andere belegger is die uw belegging in het fonds wil overnemen. Het fonds koopt uw belegging niet in. Er zijn geen sancties of vergoedingen van toepassing als u eerder uitstapt.

## Hoe kan ik een klacht indienen?

Voor klachten kunt u contact opnemen met Sonneborgh Beheer BV (Schimmelt 30, Postbus 1787, 5602 BT Eindhoven, telefoon: +31 (0)40 303 21 23, e-mail: [fondsbeheer@sonneborgh.nl](mailto:fondsbeheer@sonneborgh.nl)).

## Andere nuttige informatie

Voor het investeringsmemorandum en andere nuttige informatie over Zorgwoningfonds Villa Carmel en Sonneborgh Beheer BV kijkt u op onze website [www.sonneborgh.nl](http://www.sonneborgh.nl).

<sup>2</sup> Dit illustreert hoe de kosten elk jaar gedurende de periode van bezit uw rendement doen dalen. Hieruit blijkt bijvoorbeeld dat als u uitstapt bij beëindiging van het fonds, uw gemiddelde rendement (in het gematigd scenario) per jaar wordt geraamd op 9,6% vóór de kosten en 6,3% na de kosten.