

7. Risicofactoren

Deze paragraaf beschrijft de risicofactoren die van toepassing zijn op het kopen van Obligaties Landgoed Keihoef B.V., verder in dit Informatie Memorandum ook genoemd: Landgoed Keihoef. De belangrijkste risicofactoren voor de Obligatiehouders zijn:

7.1 Operationele risico's

Operationele risico's zijn risico's van verlies door falende interne en/of externe processen, mensen, IT- & software systemen en door diverse externe gebeurtenissen. Echter, als de systemen en back-up systemen (tijdelijk) niet meer beschikbaar zijn, bijvoorbeeld door problemen met hardware, met elektriciteit en/of brand dan zal Landgoed Keihoef (tijdelijk) moeten terugvallen op handmatige administratie.

7.2 Risico van technische tekortkomingen

De website en digitale systemen van Landgoed Keihoef worden regelmatig aangepast om nog beter risico's te beheersen, systemen te optimaliseren en om de huurders van optimale informatie te voorzien. Echter, een aanpassing op de website van Landgoed Keihoef die tot verbetering zou moeten leiden, kan een verslechtering blijken te zijn. Landgoed Keihoef maakt gebruik van externe opslag van administratie en informatie op diverse externe computerservers. Deze servers zijn afhankelijk van mensen. Deze mensen kunnen fouten maken, maar kunnen ook oneerlijk zijn en trachten geld en/of goederen te ontvreemden van Landgoed Keihoef.

7.3 Risico op managementfouten

Er is geen gegarandeerde zekerheid dat het management van Landgoed Keihoef te allen tijde foutloos zal handelen, of op een wijze die consistent is met de belangen van het bedrijf. Het management van Landgoed Keihoef is zelfstandig bevoegd en in staat om keuzes te maken die fout kunnen blijken te zijn en/of een negatieve invloed kunnen hebben op de exploitatie, de waardeontwikkeling en verkoopopbrengst van het landgoed en onroerend goed.

7.4 Risico van belangenconflict

Risico op belangenconflicten tussen Landgoed Keihoef en daarbij betrokken natuurlijke personen en rechtspersonen enerzijds en houders van Obligaties en/of Financiers anderzijds.

De Directiefuncties die door de uiteindelijke (natuurlijke persoon of personen) bestuurder(s) van Landgoed Keihoef worden uitgeoefend en het feit dat voornoemde persoon (personen) aandelen bezit(ten) in Landgoed Keihoef, kunnen er toe leiden dat er theoretisch, maar ook praktisch gezien belangenconflicten kunnen ontstaan tussen de rechten en plichten die voornoemde persoon of personen hebben jegens Landgoed Keihoef, en de rechten en plichten die ontstaan jegens de Obligatiehouders.

Het gegeven dat Landgoed Keihoef overeenkomsten aangaat met Woonzorg Keihoef, kan theoretisch, maar ook praktisch gezien resulteren in een potentieel belangenconflict als het gaat om de hoogte van de kostprijs van de exploitatie en/of gevraagde vergoedingen voor geleverde diensten en vice versa. Om die redenen zal Landgoed Keihoef huurovereenkomsten aangegaan met de huurders van de woonzorgstudio's, de herstellzorgstudio's en zomerzorgstudio's en een exploitatieovereenkomst met Woonzorg Keihoef, waarin de samenwerkingsvoorwaarden staan omschreven.

Met Woonzorg Keihoef, als exploitant van de zorg voor de huurders van Landgoed Keihoef, wordt een overeenkomst gesloten waarin levering en afname van diensten uitvoerig staat beschreven.

Landgoed Keihoef is binnen het kader van contractuele afspraken afhankelijk van Woonzorg Keihoef waarmee voornoemde overeenkomsten worden aangegaan. De naleving van de daarin overeen te komen samenwerking en dienstverlening is essentieel voor het volledig slagen van de verhuurbaarheid de studio's van Landgoed Keihoef.

De Stichting Financiers Landgoed Keihoef is uitsluitend opgericht om de belangen te behartigen van de Obligatiehouders en Financiers. Het risico bestaat dat binnen de groep van Obligatiehouders en Financiers geen personen worden gevonden die willen deelnemen in het bestuur van de Stichting Financiers Landgoed Keihoef. Indien geen, of onvoldoende deelnemer(s) (Obligatiehouders en/of Financiers) zich kandidaat stel(len)t voor een bestuursfunctie binnen de Stichting Financiers Landgoed Keihoef, heeft de vergadering van deelnemers het recht 'niet-deelnemers' als bestuurder van deze Stichting te benoemen. Landgoed Keihoef zal dan eerst de deelnemers vragen of zij in hun netwerk geschikte kandidaten weten.

Als er géén of onvoldoende niet-deelnemers worden gevonden binnen het netwerk van de deelnemers zal Landgoed Keihoef uit haar netwerk kandidaten voordragen. De vergadering van deelnemers van de Stichting Financiers Landgoed Keihoef die belast is met het benoemen van de bestuurders, dient er rekening mee te houden dat in deze situatie een kandidaat kan worden voorgedragen die een potentieel belangenconflict heeft, omdat deze mogelijk (te) veel aandacht heeft voor de positie van Landgoed Keihoef. Als sprake is van een belangenconflict kan dit leiden tot een niet optimale beslissing voor de Obligatiehouders.

7.5 Dienstenleveringsrisico

Landgoed Keihoef verhuurt haar woonzorgstudio's, herstellzorgstudio's en zomerzorgstudio's aan huurders waarbij Woonzorg Keihoef luxe woonzorg en verpleging garandeert. Deze woonzorg en verpleging en overige gerelateerde diensten worden door Woonzorg Keihoef geleverd en Landgoed Keihoef is niet in staat de kwaliteit hiervan vooraf te beoordelen.

Pas nadat de zorgcliënten zich bij Landgoed Keihoef zouden beklagen over de kwaliteit van de geleverde zorg door Woonzorg Keihoef, kan zij deze hierop aanspreken en ter verantwoording roepen en hiertegen actie ondernemen.

Het is mogelijk dat de leverancier van de zorg en verpleging niet te goeder trouw is en onvoldoende zorg levert die opzettelijk niet aan de in rekening gebrachte diensten voldoet. In dat geval kunnen huurders de huur opzeggen waardoor de exploitatie negatief wordt en maakt Landgoed Keihoef hierop verlies.

7.6 Inflatie-, verhuur- en leegstandrisico's

De ontwikkeling van de huuropbrengsten is mede afhankelijk van de inflatie. De inflatie zorgt door middel van de indexatieclausule in het huurcontract voor hogere huuropbrengsten. Het risico bestaat dat de inflatie lager zal zijn dan de aanname die is gehanteerd in de exploitatieprognose, waardoor de huuropbrengsten voor de verhuurder minder hard zullen stijgen dan geprognosticeerd.

De hoogte van de inflatie heeft ook gevolgen voor het kostenniveau voor de verhuurder. Over het algemeen zullen de kosten stijgen bij een hogere inflatie. Het risico bestaat dat de kosten voor Landgoed Keihoef als verhuurder, hoger zullen uitvallen dan de aannames in de exploitatieprognose als gevolg van een hogere inflatie.

De verhuurbaarheid van de objecten kan tegenvallen of langere tijd in beslag nemen dan gepland. Ook kunnen deze objecten door onvoorziene omstandigheden later worden opgeleverd dan gepland. Hierdoor ontvangt Landgoed Keihoef gedurende die periode geen huur en kan zij daardoor mogelijk niet tijdig aan haar Renteverplichtingen tegenover de Obligatiehouders voldoen.

De financiering van het volledige zorgpakket van de huurders van Landgoed Keihoef bestaat uit een combinatie van de wetten: Wlz, Wmo en Zvw-financiering met een eigen bijdrage. Het risico bestaat dat de bijdrage vanuit de overheid in de toekomst wordt verminderd of geheel komt te vervallen. Dit zal tot gevolg hebben dat een kleinere groep ouderen de zorg in het woon-zorgcomplex kan betalen. Dit kan gevolgen hebben voor de financiële positie van de Vennootschap Woonzorg Keihoef, maar ook voor Landgoed Keihoef als verhuurder van het vastgoed, en dus de mate waarin zij aan haar Rente en Aflossingsverplichtingen jegens de Obligatiehouders kan voldoen.

Het economisch klimaat is eveneens van invloed op de vraag en het aanbod van vastgoed op de verhuurmarkt. Het risico bestaat dat de vraag naar zorgwoningen afneemt of het aanbod toeneemt. Tevens bestaat het risico dat de winstgevendheid van de exploitatie van zorgcomplexen in algemene zin zal afnemen. Bij een dalende winstgevendheid in algemene zin zal de huurprijs die huurders van een zorgwoning willen of kunnen betalen voor hun huisvesting, afnemen. Hierdoor kunnen de huurprijzen die gerealiseerd worden door Landgoed Keihoef, en daardoor ook het Exploitatieresultaat, in negatieve zin beïnvloed worden.

Het huurcontract van het vastgoed met de huurders is voor onbepaalde tijd. Het risico bestaat dat het huurcontract met betrekking tot het vastgoed wordt beëindigd door overlijden, of dat een huurder in staat van faillissement of anderszins in betalingsonmacht geraakt. In dat geval dient een nieuwe huurder gezocht te worden. Hier kan enige tijd mee gepaard gaan.

Tevens is het mogelijk dat een nieuwe huurder financiële incentives verlangt of aanpassingen in het voorzieningenniveau van het Vastgoed, waaraan kosten voor rekening van de verhuurder verbonden kunnen zijn. Ook bestaat het risico dat in een nieuw huurcontract een lagere huurprijs wordt opgenomen dan waarvoor de ruimte eerder is verhuurd, waardoor de huurinkomsten van Landgoed Keihoef zullen teruglopen.

7.7 Risico's beheer- en Exploitatiekosten

De beheerkosten en operationele kosten voor de exploitatie en de verhuur van het onroerend goed worden volledig gedragen door Landgoed Keihoef. De operationele kosten voor de exploitatie van de zorg en verpleging komen volledig ten laste van de Vennootschap Woonzorg Keihoef. Door deze constructie beperkt Landgoed Keihoef haar beheer en operationele risico's en vaste kosten zoveel mogelijk, maar kan zij deze risico's niet geheel uitsluiten.

7.8 Risico op juridische procedures

Landgoed Keihoef loopt het risico dat rechtszaken tegen haar worden aangespannen. Ongeacht of eventuele vorderingen ontvankelijk zijn, is inherent aan een gerechtelijke procedure waarvan de uitkomst onzeker is en mogelijk leidt tot financiële schade.

De verdediging in een procedure kan kostbaar en tijdrovend zijn en er is geen garantie dat alle gemaakte kosten worden verhaald wanneer Landgoed Keihoef in het gelijk wordt gesteld. Dit zou tot gevolg kunnen hebben dat Landgoed Keihoef over onvoldoende middelen komt te beschikken om Rente op de Obligaties en de Aflossing van de Obligaties te betalen.

Alle kosten die gepaard gaan bij genoemde operationele risico's kunnen ertoe leiden dat Landgoed Keihoef minder geld heeft om aan haar Rentebetelings- en/of Aflossingsverplichtingen jegens haar Obligatiehouders te voldoen.

7.9 Taxatie, markt- en verkooprisico's en herfinanciering van het landgoed

De huidige waarde van landgoed met onroerend goed is zonder makelaarstaxatie vastgesteld op basis van het aankoopbedrag door Landgoed Keihoef. De eigenaar van het landgoed is de echtgenote van de heer Bay van der Bunt en deze is directeur van Landgoed Keihoef.

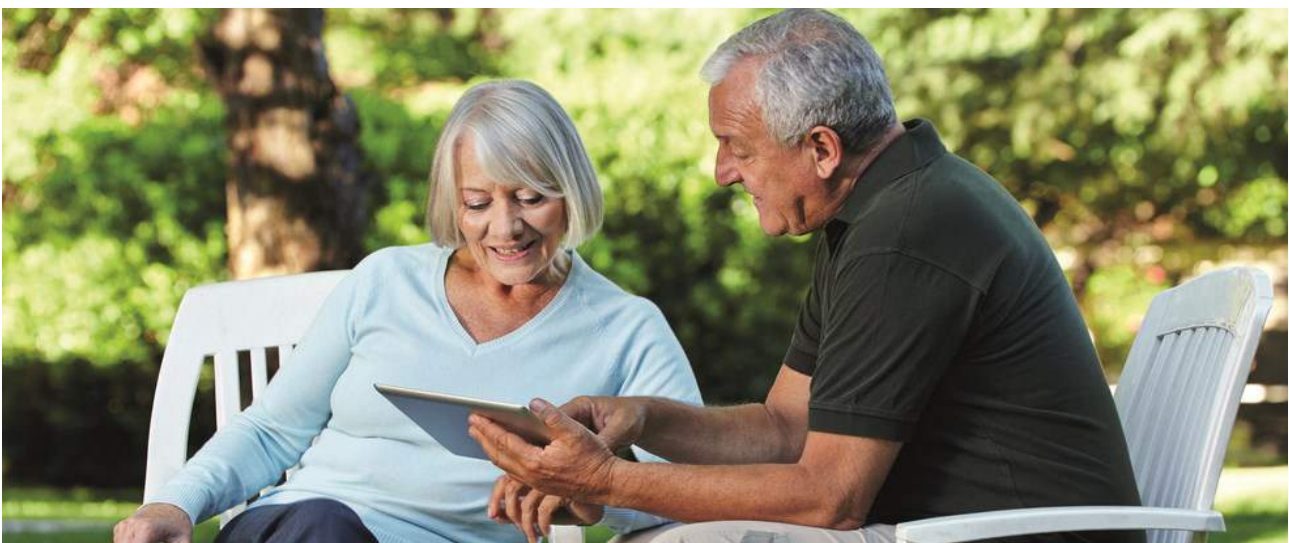
De waarde is in onderling overleg vastgesteld op basis van een gebruikswaarde, woonzorg-marketingconcept met winstpotentie en bovenal op de bereidheid van de verkopende partij om een afwachtende houding aan te nemen ten aanzien van de afnamedatum en zelf een financiering beschikbaar te stellen tot het moment dat Landgoed Keihoef zelf over voldoende financiële middelen beschikt om het Landgoed aan te kunnen kopen c.q. de aankoopsom aan de verkopende partij te betalen. De waarde is dus niet vastgesteld op basis van onafhankelijke taxatie en is ook niet gekoppeld aan de termijn van de Obligaties. Het kan gebeuren dat Landgoed Keihoef de aankoopwaarde en verbouwingskosten niet juist heeft inschat.

Ook is het mogelijk dat de marktwaarde van het landgoed met onroerend goed wel is gestegen, maar dat het niet lukt om het landgoed met onroerend goed daadwerkelijk tegen een hogere waarde te verkopen.

Het is niet uitgesloten dat Landgoed Keihoef, om welke reden dan ook, het landgoed met onroerend goed in verhuurde staat wil verkopen tegen een hogere waarde dan de aankoopwaarde, vermeerderd met de gemaakte kosten. De verkoopwaarde is afhankelijk van diverse factoren. Een van de factoren is de markt van vraag en aanbod voor een landgoed met verhuurd onroerend goed in de woonzorg. Marktrisico kan in dit verband worden omschreven als het algemene economische klimaat waarin de onroerendgoedmarkt zich bevindt. Dit betekent dat de waarde van het landgoed met onroerend goed kan stijgen, maar ook kan dalen en dus dat de verkoopwaarde lager kan zijn dan de aankoopwaarde.

Indien het niet lukt om het landgoed te verkopen kan bijvoorbeeld een herfinanciering bij een financiële instelling worden gevraagd. Op dit moment zijn er veel belemmeringen voor financiële instellingen en/of grote beleggers om een financiering voor woonzorgarrangementen te verstrekken. Zij hebben vaak te weinig vertrouwen in particuliere woonzorgconcepten (achten de risico's te groot en de vraag te klein). De terughoudendheid van investeerders is mede geworteld in risico-aversie: er is voor hen (maar ook voor veel andere partijen) nog onduidelijkheid en onzekerheid over toekomstige ontwikkelingen in beleid op alle niveaus. Landelijk is er vanuit de markt onzekerheid over verdere extramuralisering van de zorg in de toekomst en vergoedingen voor zowel intramuraal als extramuraal aanbod.

Indien het landgoed met onroerend goed niet binnen de totale periode van acht jaar, te rekenen vanaf de eerste van de hiervoor beschreven momenten kan worden verkocht, dan kan het landgoed met onroerend goed op een openbare veiling te koop worden aangeboden. Op dat moment wordt de waarde van het landgoed met onroerend goed feitelijk door de markt bepaald.



Woonzorg Keihoef is genieten met een grote 'G'

In de prognose (hoofdstuk 17) zijn alle Obligatiehouders in 2022, het zevende jaar, volledig afgelost. Voor het geval toch niet alle Obligatiehouders na het achtste jaar zijn afgelost, en indien het Exploitatieresultaat tegenvalt en/of de eventuele verkoopopbrengst van het landgoed met onroerend goed alsdan tegenvalt, dan kan dat tot gevolg hebben dat Landgoed Keihoef over te weinig financiële middelen zal beschikken om die Obligaties af te lossen.

In dat geval zal aan die Obligatiehouders en/of Financiers worden gevraagd om de looptijd van de Obligatielening en/of geldlening te verlengen, totdat het landgoed met onroerend goed voor minimaal eenzelfde prijs kan worden verkocht als de totale schuld aan die Obligatiehouders en Financiers.

Indien die meerderheid van de Obligatiehouders en Financiers alsdan beslist om het landgoed met onroerend goed tegen een lagere prijs te verkopen, en/of hun Hypotheekrecht wensen uit te winnen, lopen die Obligatiehouders in dat geval het risico (veel) minder terug te ontvangen dan zij oorspronkelijk hebben ingelegd. Indien het landgoed met onroerend goed in het meest negatieve scenario niets opbrengt, ontvangen die Obligatiehouders en Financiers niets terug.

7.10 Verzekeringen en onverzekerbare risico's

De opstallen van Landgoed Keihoef zijn verzekerd. Niet alle risico's zijn verzekeraar, zoals bijvoorbeeld natuurrampen, terroristische aanslagen en oorlogen. Het kan ook voorkomen dat verzekeringen geen of onvolledige dekking bieden voor bepaalde risico's. Bij het tenietgaan van het Vastgoed kan deze niet voor de beoogde waarde worden verkocht en zal het Vastgoed bovendien geen huurinkomsten genereren.

Ook is het niet uit te sluiten dat de ontwikkelingen op de verzekeringsmarkt kunnen leiden tot hogere verzekeringspremies en de verzekeraarbaarheid van risico's. Dit kan een negatieve invloed hebben op de financiële positie van Landgoed Keihoef, waardoor Landgoed Keihoef mogelijk niet de Rente en/of de Nominale Waarde van de Obligatie (tijdig) aan de Obligatiehouder kan betalen. De hoogte van dit soort risico's hangt af van de kans op dergelijke gebeurtenissen en de schade die alsdan ontstaat.

7.11 Bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering

Landgoed Keihoef is gedekt voor aansprakelijkheid. Deze aansprakelijkheidsverzekering voor bedrijven biedt een dekking tot maximaal € 5.000.000 (vijf miljoen euro) per gebeurtenis. Er bestaat het risico dat door claims van derden Landgoed Keihoef geen uitkering onder de aansprakelijkheidsverzekering kan krijgen. Dit kan van negatieve invloed zijn op de mogelijkheden van Landgoed Keihoef om aan de verplichtingen jegens haar Obligatiehouders te voldoen.

7.12 Fiscale risico's

De Obligaties zijn aangeboden onder Nederlands recht. De invloed van de belastingheffing op Landgoed Keihoef en/of het rendement van de Obligaties is onzeker. Landgoed Keihoef kan geconfronteerd worden met een wetswijziging, nieuwe regelgeving of politieke besluitvorming die financieel ongunstig voor de Obligatiehouders kan uitvallen.

De fiscale behandeling van een Obligatie of een Obligatiehouder kan in de loop der jaren door wijziging van Nederlandse wetgeving, dan wel nieuwe jurisprudentie negatief worden beïnvloed. Dit kan ertoe leiden dat een Obligatiehouder minder rendement op de Obligatie heeft.

7.13 Vermogensstructuurrisico

De vermogensstructuur van Landgoed Keihoef is een structuur waarbij het grootste deel Vreemd Vermogen is en een kleiner deel Eigen Vermogen wordt ingebracht. Dit zorgt voor een hefboom-effect. Hierdoor werken waardemutaties van het vastgoed versterkt door in de waarde van een Obligatie.

Als de exploitatieresultaten in negatieve zin afwijken van de prognoses, kan dit de uitkering van de Rentevergoeding en de Aflossing van de Hoofdsom van de Woonzorg Invest Obligaties in gevaar brengen, omdat Landgoed Keihoef bij aanvang te weinig Eigen Vermogen heeft. Zolang de Rente-lasten lager zijn dan het Exploitatieresultaat is er sprake van een zogenaamde positieve hefboom die tot een hoger rendement leidt. Hiertegenover staat dat indien de kosten door marktontwikkelingen stijgt of de baten van het vastgoed afnemen, deze hefboomwerking kan verminderen en zelfs kan omslaan. Het risico van de Obligatiehouders (als verstrekkers van Vreemd Vermogen) wijkt daarom niet veel af van het risico dat zij zouden lopen als verstrekkers van Eigen Vermogen c.q. aandeelhouders.

7.14 Financieringsstructuurrisico

Door Landgoed Keihoef is gekozen voor een financieringsstructuur waarbij 95% Vreemd Vermogen, namelijk € 2.900.000 (twee miljoen negenhonderdduizend euro) wordt ingebracht en 5% Eigen Vermogen, namelijk € 150.000 (honderdvijftigduizend euro). De verschaffer van het Eigen Vermogen heeft het recht, maar niet de plicht, het Eigen Vermogen te verhogen.

In geval het Eigen Vermogen niet wordt verhoogd en de totale investeringen door Landgoed Keihoef het bedrag van € 3.600.000 (drie miljoen zeshonderdduizend euro) niet overschrijden, bedraagt de solvabiliteit (de verhouding Eigen Vermogen : totaal vermogen) derhalve 5%. Als de inkomsten in negatieve zin afwijken van de prognoses, kan dit de betaling van de Rente en terugbetaling van de Obligaties in gevaar brengen, omdat Landgoed Keihoef op dat moment mogelijk te weinig Eigen Vermogen heeft.

7.15 Risico van het ontbreken van belangrijke marktinformatie

Landgoed Keihoef heeft bij banken en op de kapitaalmarkt kredietaanvragen gedaan voor een bedrag van € 2.500.000 (twee miljoen vijfhonderdduizend euro) voor het financieren van de aankoop van het landgoed met onroerend goed.

Hiervoor heeft Landgoed Keihoef verschillende financiële projecties uitgegeven. Deze door Landgoed Keihoef uitgegeven prognoses zijn gebaseerd op aannames en verwachtingen en nimmer gebaseerd op historische kernwaarden en/of "benchmark" gegevens. De presentaties van financiële projecties hebben niet geleid tot het verkrijgen van de gevraagde financiering. De afwijzingen door de kredietverlenende bedrijven zijn veroorzaakt door het feit dat deze geen vastgoed willen financieren dat niet voor 75% langlopend is verhuurd.

De beslissing om Obligaties van Landgoed Keihoef te kopen moet daarom niet gebaseerd zijn op de aanwezigheid van ervaring in de exploitatie van een woonzorginstelling door de bestuurder en/of eerdere door Landgoed Keihoef afgegeven publicaties, waaronder investment memorandums en businessplannen, maar moet daarom uitsluitend genomen worden op basis van dit Informatie Memorandum.

7.16 Prognoserisico

De in dit Informatie Memorandum geprojecteerde en genoemde financiële cijfers, bedragen en percentages zijn, zoals genoemd in hoofdstuk 16 en 17, voornamelijk gebaseerd op veronderstellingen en geprognosticeerde ontwikkelingen. Hoewel Landgoed Keihoef als opsteller van dit Informatie Memorandum haar uiterste best heeft gedaan haar ervaring en deskundigheid in te zetten bij de verduidelijking van deze cijfers, is het onmogelijk om een volledig accurate prognose te doen, aangezien niet alleen bekende gegevens, maar ook (onzekere) toekomstige ontwikkelingen zijn meegenomen. De geprognosticeerde resultaten kunnen ook tegenvallen. Als gevolg hiervan kunnen de Woonzorg Invest Obligaties in waarde dalen en/of kunnen Rentevergoedingen en/of Aflossingen niet tijdig, niet of gedeeltelijk plaatsvinden.

7.17 Risico van vervroegde Aflossing

Landgoed Keihoef kan Obligaties vervroegd aflossen bij gebrek aan beoogde herinvesteringsmogelijkheden en in het geval dat zij het niet meer wenselijk acht dat de Obligaties uitstaan. Het kan ook voorkomen dat Landgoed Keihoef op een andere (goedkopere) wijze gelden kan aantrekken. Het kan dan voorkomen dat de uit de Aflossing verkregen gelden door de Obligatiehouder alleen tegen een lagere Rente te herinvesteren zijn.

7.18 Risico van beperkte verhandelbaarheid van de Obligatie

De rechten uit de Obligaties kunnen met in achtneming van diverse formaliteiten aan derden worden verkocht en overgedragen c.q. terug worden verkocht aan Landgoed Keihoef. Landgoed Keihoef heeft geen onvoorwaardelijke verplichting tot terugkoop of terugname van een Obligatie. De Obligaties worden door Landgoed Keihoef niet op een gereguleerde markt, of op een andere gelijkwaardige markt aangeboden. Dit zijn beperkingen ten aanzien van de verhandelbaarheid van de Obligaties en brengen een verhoogd risico met zich mee. Dit kan tot gevolg hebben dat een Obligatiehouder haar Obligaties niet te allen tijde kan verkopen aan derden, of terug kan verkopen aan Landgoed Keihoef.

7.19 Risico uitwinning van het recht van Hypotheek als parallelle vordering

Het door Landgoed Keihoef aangekochte landgoed met onroerend goed is uit gelden van de Obligatiehouders aangekocht en belast met een recht van 1^e Hypotheek ter grootte van € 3.600.000 (drie miljoen zeshonderdduizend euro) op naam van, en ten gunste van, de Stichting Financiers Landgoed Keihoef, ter zekerheid voor betaling van Rentevergoeding en Aflossing.

Ten einde de rechten van de Obligatiehouder te waarborgen, zal de Obligatiehouder een onherroepelijke volmacht en privatieve last verstrekken aan de Stichting Financiers Landgoed Keihoef, om exclusief, dat wil zeggen dat de Obligatiehouder zelf de hierna te melden rechten niet meer jegens Landgoed Keihoef B.V., voornoemd, zal kunnen uitoefenen, namens hem de vorderingen uit hoofde van de Obligaties op te eisen, zodra de voorwaarden van de Obligatielening daartoe grond geven en zulks overigens ter discretie van de Stichting, en alle rechtsmaatregelen ter zake uit te voeren, waaronder begrepen – eveneens ter discretie van de Stichting – de executie, c.q. uitwinning van de aan de Stichting verleende hypotheek- en pandrechten, alles met als enig en uitsluitend doel om de opbrengst volledig ten goede te laten komen aan ieder van de Obligatiehouders (als gedefinieerd in het Informatie Memorandum) in overeenstemming met hun vorderingsrechten,

Er bestaat echter geen wetgeving of vaste jurisprudentie waarin het Nederlands recht toestaat dat een Hypotheekrecht wordt gevestigd ten gunste van een partij die geen directe vordering heeft (tot zekerheid waarvan het Hypotheekrecht wordt verleend).

De Obligatiehouders hebben een vordering op Landgoed Keihoef en zonder nadere maatregelen zou de Stichting Financiers Landgoed Keihoef geen vordering hebben op Landgoed Keihoef B.V. Daardoor zou het onzeker zijn of een Hypotheekrecht rechtsgeldig ten gunste van deze Stichting kan worden gevestigd.

Daarom wordt er gebruik gemaakt van een zogenaamd “parallel debt” (een parallelle vordering). De Stichting houdt een “parallelle vordering” (een vordering gelijk aan de vordering van de Obligatiehouders en/of Financiers) op Landgoed Keihoef B.V. op basis waarvan het Hypotheekrecht wordt verleend. De figuur van de “parallel debt” wordt in de juridische literatuur door verschillende gezaghebbende auteurs beschreven als een figuur die geschikt is voor het hiervoor beschreven doeleinde.

De figuur van de “parallel debt” is echter niet geregeld in de Nederlandse wet en, voor zover Landgoed Keihoef bekend, is er geen rechterlijke uitspraak waarin over deze figuur is geoordeeld. Er kan dan ook geen volledige zekerheid worden geboden dat de vestiging van het Hypotheekrecht ten gunste van (uiteindelijk) de Obligatiehouders effectief is.

7.20 Risico betalingsonmacht Landgoed Keihoef en uitwinningsbeperkingen

Landgoed Keihoef heeft slechts een beperkt aantal activiteiten en Eigen Vermogen. De mogelijkheden voor Landgoed Keihoef om aan de verplichtingen in verband met de Obligaties te voldoen, zijn

grotendeels afhankelijk van exploitatie-inkomsten en inkomsten uit de waardevermeerdering van het landgoed en onroerend goed. De inkomsten en waardevermeerdering zijn onzeker, waardoor het risico bestaat dat Landgoed Keihoef niet aan haar betalingsverplichtingen jegens Obligatiehouders kan voldoen.

In het geval Landgoed Keihoef niet aan haar verplichtingen kan voldoen, heeft de Stichting Financiers Landgoed Keihoef het recht haar Hypotheekrecht uit te winnen door het landgoed met onroerend goed te laten veilen binnen het kader van, en ter uitwinning van, haar Hypotheekrecht.

In de regel brengen activa in de executieverkoop minder op dan in de reguliere verkoop. Een tegenvallende opbrengst zou er toe kunnen leiden dat Obligatiehouders minder ontvangen dan zij hebben ingelegd. Indien het niet meer mogelijk is het landgoed met onroerend goed vrijwillig te verkopen zijn er slechts zeer beperkte verhaalsmogelijkheden voor de Obligatiehouders.

Het is mogelijk dat Obligatiehouders en Financiers gelden moeten (bij)storten om hun rechten geldend te kunnen maken. Hierbij kan gedacht worden aan beheerkosten van de het landgoed met onroerend goed en veilingkosten en/of de juridische kosten om het landgoed met onroerend goed door de Stichting Financiers Landgoed Keihoef te laten verkopen.

7.21 Risico opschorting van Rentebetalingen

In het geval de liquiditeitspositie van Landgoed Keihoef naar de mening van het bestuur niet toereikend is om op enige Rentebetalingdatum Rente te betalen, heeft Landgoed Keihoef het recht de betalingsverplichtingen op te schorten in welk geval de nadien verschuldigde Rentevergoeding vermeerderd wordt met het tekort op eerdere verschuldigde Rentevergoeding.

Over opgeschorte Rente zal Rente worden vergoed. Indien een Rentebetalingdatum in enig jaar niet op een Werkdag valt, dan zal de verschuldigde Rente worden betaald op de eerstvolgende Werkdag. Opschorting van Rentebetalingen zal slechts plaatsvinden, wanneer de vrije liquiditeiten van Landgoed Keihoef minder bedragen dan een bedrag dat gelijk is aan 12 (twaalf) maanden toekomstige Renteverplichtingen.

7.22 Risico vertegenwoordiging Obligatiehouders en Financiers

De belangen van de houders van Obligaties worden behartigd door de Stichting Financiers Landgoed Keihoef en bestaan uit erop toezien dat:

1. de Obligatiehouders en Financiers worden geïnformeerd conform het Informatie Memorandum;
2. Landgoed Keihoef haar verplichtingen aan de Obligatiehouders en Financiers nakomt;
3. gestelde zekerheden van de Obligatiehouders en Financiers uitgewonnen kunnen worden.

De Stichting Financiers Landgoed Keihoef behartigt de belangen van houders van Obligatieleningen en houdt een overzicht en Register van Obligatiehouders bij. Het stichtingsbestuur is bij oprichting gevormd door de heer B.H.G. van der Bunt. De overige zetel kan door een tweede deskundige

bestuurder worden gevuld zodra alle uit te geven Obligaties zijn toegewezen en een geschikte kandidaat door een meerderheid van 51% van de Obligatiehouders wordt voorgedragen.

Elke Obligatiehouder en/of Financier, niet zijnde een aandeelhouder, heeft per ingelegde, c.q. gefinancierde bedrag van € 1.000 (één duizend euro) 1 (één) stem, waarbij alle Obligatiehouders en/of financiers gelijke rechten hebben. De Stichting heeft in het geheel geen zeggenschap of bemoeienis met Landgoed Keihoef, anders dan het uitwinnen van haar vorderingsrechten jegens Landgoed Keihoef.

Het risico bestaat dat binnen de groep van Obligatiehouders en Financiers geen personen worden gevonden die willen deelnemen in het bestuur van de Stichting Financiers Landgoed Keihoef. Indien geen, of onvoldoende deelnemer(s) (Obligatiehouders en/of Financiers) zich kandidaat stel(len)t voor een bestuursfunctie binnen de Stichting Financiers Landgoed Keihoef, heeft de vergadering van deelnemers het recht 'niet-deelnemers' als bestuurder van deze Stichting te benoemen. Landgoed Keihoef zal dan eerst de deelnemers vragen of zij in hun netwerk geschikte kandidaten weten.

Als er géén of onvoldoende niet-deelnemers worden gevonden in het netwerk van de deelnemers zal Landgoed Keihoef uit haar netwerk kandidaten voordragen. De vergadering van deelnemers die belast is met het benoemen van de bestuurders dient er rekening mee te houden dat in deze situatie een kandidaat kan worden voorgedragen die een potentieel belangenconflict heeft, omdat deze mogelijk (te) veel aandacht heeft voor de positie van Landgoed Keihoef.

De Obligatiehouders en/of Financiers kunnen niet rechtstreeks voor hun eigen individuele belangen in verband met de Obligaties en/of geldlening opkomen. Het risico bestaat dat de belangen van een of meerdere individuele Obligatiehouders moeten wijken voor de belangen van de gezamenlijke Obligatiehouders.

De besluitvorming van de Stichting Financiers Landgoed Keihoef kan afwijken van de persoonlijke voorkeur van een Obligatiehouder. Indien Landgoed Keihoef niet aan haar betalingsverplichtingen kan voldoen, dan kan voornoemde Stichting de aan hen verhypothekerde rechten en verstrekte zekerheden uitwinnen.

7.23 Risico wijzigingen in wet- en regelgeving

Veranderingen in – al dan niet fiscale – wet- en regelgeving kunnen invloed hebben op het risico dat de Obligatiehouders lopen en het (netto)rendement dat zij met de Obligaties kunnen realiseren. Dit Informatie Memorandum is afgeleid van de wet- en regelgeving, maar niet ter goedkeuring voorgelegd aan de AFM. Indien de wetgeving in negatieve zin voor Landgoed Keihoef of de Obligatiehouders verandert, kan dit de Rente-uitkering en/of de Aflossing negatief beïnvloeden.

7.24 Risico indien het nominale bedrag van de Emissie niet wordt gehaald

In het geval dat voor de 2^e Emissie vanaf 1 augustus 2017 ten bedrage van € 375.000 (driehonderdvijfenzeventigduizend euro) niet volledig wordt ingeschreven, heeft Landgoed Keihoef dus minder kapitaal beschikbaar om de energieneutrale voorzieningen en de 8 zomerzorgstudio's te realiseren. In dat geval heeft de huidige eigenaar c.q. verkopende partij het recht om het ontbrekende deel van de 2^e Emissie te financieren middels een geldleningsovereenkomst en/of Obligaties in onderpand te nemen en wordt daarmee een deelgerechtigde in het gevestigde recht van 1^e Hypotheek.

7.25 Investeringsrisico

Obligaties van Landgoed Keihoef zijn niet geschikt voor alle Obligatiehouders. Iedere potentiële Obligatiehouder moet de geschiktheid van die investering vaststellen in het licht van zijn eigen omstandigheden.

Meer in het bijzonder dient iedere potentiële Obligatiehouder voldoende kennis en ervaring te hebben van Obligaties in het algemeen en van het feit dat het kopen en/of houden van Obligaties gepaard gaat met risico's.

Iedere potentiële Obligatiehouder moet de voor- en nadelen van het investeren in de Obligaties en de informatie die is opgenomen in dit Informatie Memorandum op waarde kunnen inschatten.

Iedere potentiële Obligatiehouder moet toegang hebben tot en kennis hebben van toepasselijke instrumenten om in de context van zijn eigen financiële situatie een investering in de Obligaties van Landgoed Keihoef te kunnen beoordelen, alsmede de invloed hiervan op zijn totale portefeuille.

Iedere potentiële Obligatiehouder moet over voldoende financiële middelen beschikken om alle risico's te dragen die gepaard gaan met het kopen of houden van de Obligaties van Landgoed Keihoef.

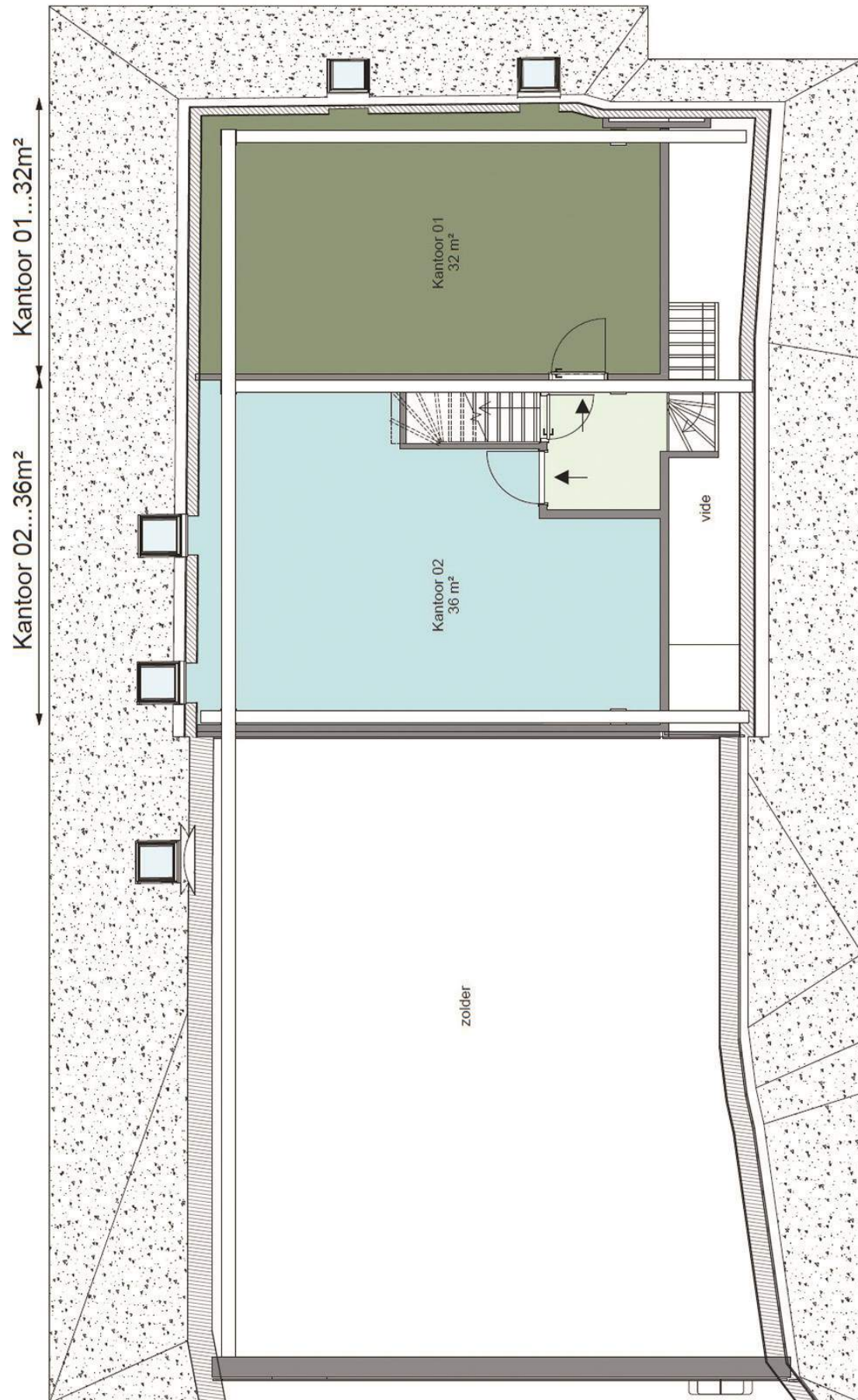
Iedere potentiële Obligatiehouder moet de volledige inhoud van het Informatie Memorandum volledig begrijpen en in staat te zijn om (zelfstandig of met behulp van een financieel adviseur) mogelijke scenario's vast te stellen in relatie tot economische en andere factoren die de investering kunnen beïnvloeden, alsmede het vermogen om dergelijke risico's te dragen.

Deze risico's gelden zowel over de Hoofdsom als ook over het daadwerkelijk ontvangen van de afgesproken Rente.

Het kopen en/of houden van Obligaties van Landgoed Keihoef behoort tot specifieke bedrijfsrisico's.



Herstelzorgstudio's, impressie begane grond



Herstelzorgstudio's, impressie kantoren 1^e verdieping