

17. Financiële Informatie Landgoed Keihoef

17.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden bepaalde juridische en financiële aspecten van Landgoed Keihoef beschreven.

Landgoed Keihoef heeft zich als doel gesteld het in eigendom houden en exploiteren van een uniek gelegen monumentaal landgoed met gebouwen, om daarin 8 energieneutrale luxe woonzorgstudio's en 6 luxe herstel en hospicezorgstudio's, alsmede de inrichting van 8 zomerzorgstudio's te realiseren, ten behoeve van de verhuur aan kapitaalkrachtige ouderen met permanente zorg of verpleegbehoeften en de financiering hiervan te bewerkstelligen door het bijeenbrengen van financiële middelen door middel van het uitgeven van Obligaties en/of aandelen en/of op andere wijze verkrijgen van gelden.

Het landgoed met opstallen zijn inmiddels het juridisch en economisch eigendom van Landgoed Keihoef met het oogmerk om een zo hoog mogelijk rendement op haar investering te behalen.

Landgoed Keihoef houdt het landgoed met opstallen in beheer ten behoeve van de verhuur van de op het landgoed gerealiseerde luxe woonzorgstudio's, herstellzorgstudio's en zomerzorgstudio's voor kapitaalkrachtige ouderen met een zorg behoefte.

Landgoed Keihoef richt zich daartoe op de particuliere en professionele investeerder die wenst te investeren in een luxe woonzorg project en/of daaraan gerelateerde investeringen, met een lange investeringshorizon.

Door te participeren in Landgoed Keihoef wordt de participant in de gelegenheid gesteld een rendement te behalen op kapitaal dat ter beschikking wordt gesteld aan een Vennootschap die deze gelden gaat gebruiken voor de realisatie en exploitatie van de in dit Informatie Memorandum omschreven verhuur van energieneutrale luxe zorgstudio's.

In dit hoofdstuk worden de financiële uitgangspunten gepresenteerd en toegelicht die ten grondslag liggen aan de investeringen in de Vennootschap. De financiële gegevens in dit hoofdstuk en in de overige hoofdstukken van het Informatie Memorandum zijn gebaseerd op de ten tijde van de opmaak van het Informatie Memorandum door het management van de Vennootschap gemaakte inschattingen.

17.2 Financiële positie Landgoed Keihoef

Vanaf het moment dat Landgoed Keihoef is opgericht, zijn door de Vennootschap géén investeringen gedaan en géén verbintenissen met derden gesloten behoudens met de adviseurs inzake het opstellen van dit Informatie Memorandum.

Gelet op de recente datum van oprichting van Landgoed Keihoef en het tot op heden ontbreken van noemenswaardige activiteiten, zijn géén relevante financiële gegevens of beoordelingen op historische cijfers beschikbaar.

17.3 Financiële rapportage

De Uitgevende instelling Landgoed Keihoef heeft nog geen historische financiële informatie. Landgoed Keihoef zal de jaarlijkse financiële rapportage laten opstellen per 31 december van elk jaar, voor het eerst op 31 december 2016 en in elk geval binnen 6 (zes) maanden na afloop van elk boekjaar. De jaarrekening over 2016 is op 31 juli 2017 gepubliceerd.

De in dit hoofdstuk geprojecteerde financiële cijfers zijn prognoses, dus toekomstverwachtingen. Het is inherent aan de aard van dergelijke informatie dat deze betrekking heeft op een hypothetische situatie en bij gevolg niet de werkelijke positie of resultaten van Landgoed Keihoef weergeeft. De werkelijke opbrengsten en uitgaven kunnen hiervan sterk afwijken. De aannames voor de prognoses zijn zorgvuldig samengesteld op basis van kennis en persoonlijke ervaring en rekening houdend met het huidig economisch klimaat. De uiteindelijke resultaten kunnen in positieve maar ook in negatieve zin afwijken van de geprojecteerde resultaten.



Het Geplaatste Kapitaal van Landgoed Keihoef per 20 juli 2016, bedraagt € 150.000 (honderdvijftigduizend euro) en is door middel van kapitaalbreng van aandeelhouders door Landgoed Keihoef verkregen.

17.4 Transactievogorde en financieringsschema van de aankoop van het Landgoed en de herinrichtingskosten

Per 31 juli 2017 is € 2.525.000 (twee miljoen vijfhonderdvijftigduizend euro) d.m.v. de 1^e Obligatie-uitgifte ontvangen. De verkoper van het landgoed heeft uit eigen middelen het ontbrekende deel van de aankoopsom tijdelijk gefinancierd. De aandeelhouder is ook bereid de herinrichting en verbouwingkosten tijdelijk te financieren en krijgt dit dan terugbetaald uit de 2^e Obligatielening die vanaf 1 augustus 2017 wordt uitgegeven.

Inschrijving op de 1 ^e Obligatie-uitgifte 21.07.2016 t/m 31.07.2017	€ 2.525.000
Inschrijving op de 2 ^e Obligatie-uitgifte vanaf 1.08.2017	€ <u>375.000</u>
Totaalbedrag 1 ^e en 2 ^e Obligatie-uitgifte	€ 2.900.000

Het landgoed met grond en opstallen

1. L 332	Woonzorgboerderij aan de Bredestraat 9	3.580 m2	
2. L 327	Grasland/natuurgrond aan de Werftseweg 3	4.250 m2	7.830 m2
3. L 600	Bosgrond en natuur aan de Bredestraat	2.928 m2	10.758 m2
4. L 601	Natuur en houtopstanden aan de Bredestraat	7.662 m2	18.420 m2
5. L 602	Bosgrond en natuur aan de Bredestraat	7 m2	18.427 m2
6. L 606	Bosgrond en natuur aan de Bredestraat	14.395 m2	32.822 m2
7. L 331	Vlaamse schuur, erf en tuin aan de Werftseweg 3	2.660 m2	35.482 m2
8.	Aankoop 1,5 ha. extra grond (onder voorbehoud)	<u>15.000 m2</u>	50.482 m2
Totale perceeloppervlakte		50.482 m2	

Aankoop landgoed en financiering in het 1^e en 2^e jaar

De 2^e Obligatielening voorziet gemiddeld maandelijks in ca. € 150.000 (honderdvijftigduizendeuro) voor de financiering en opstarten van de exploitatie van Landgoed Keihoef waarbij de verkoper van het landgoed, in volgorde van binnenkomende Obligatiegelden, de percelen grond en onroerend goed levert en notarieel overdraagt aan de Vennootschap en gedurende de uitgifteperiode van de Obligaties het eventuele ontbrekende kapitaal financiert.

Financiering met eigen middelen

In volgorde van onderstaand transactieschema, genummerd 1 t/m 8, heeft de verkoper van het landgoed de percelen grond en het onroerend goed geleverd en tijdelijk voorgefinancierd. De aandeelhouder financiert zelf ontbrekende bedragen middels een achtergestelde lening met achtergestelde rentebetaling. De aandeelhouder financiert gedurende het 1e en 2e jaar ook zelf de herinrichting en verbouwingkosten en krijgt dit terugbetaald uit de 2e obligatielening.

Transactievolgorde en financieringsschema	Aantal m ²	Investing
1. Aankoop woonzorgboerderij L 332 per 1.04.2017	3.580 m ²	€ 2.100.000
1.a Herinrichtingskosten Woonzorgboerderij aanvang 1.9.2017		€ 175.000
2. Aankoop perceel L 327 grasland per 15.07.2017	4.250 m ²	€ 50.000
3. Bosgrond en natuur aan de Bredestraat L 600	2.928 m ²	
4. Natuur/houtopstanden aan de Bredestraat L601	7.662 m ²	
5. Bosgrond en natuur aan de Bredestraat L 602	7 m ²	
6. Bosgrond en natuur aan de Bredestraat L 606	14.395 m ²	
Aankoop 3, 4, 5 en 6 per 1.12.2016:		€ 100.000
a. Herinrichtingskosten/verbouwing terreinen vanaf 1.02.2017		€ 75.000
b. Overdracht en notariële kosten		€ 58.000
c. Nieuwbouw van 8 zomerzorgstudio's start 1.04.2018		€ 275.000
d. Aanvang aanleg energieneutrale voorzieningen vanaf 1.04.2018		€ 250.000
e. Aanvang verbouwing schuur tot dag/nachtverblijf 1.4.2017		€ 225.000
7. Aankoop Vlaamse schuur L 331 per 15.07.2017	2.660 m ²	€ 500.000
8. Aankoop 1.5 ha. extra grond (onder voorbehoud)	<u>15.000 m²</u>	€ 100.000
Totale perceel grootte	50.480 m ²	

17.5 Financiële tendensen

Er zijn geen gegevens bekend van Landgoed Keihoef over tendensen, onzekerheden, eisen, verplichtingen of gebeurtenissen waarvan redelijkerwijze mag worden aangenomen dat zij tenminste in het boekjaar 2016 en het boekjaar 2017 en de vooruitzichten voor het jaar 2018, wezenlijke gevolgen zullen hebben, anders dan in dit Informatie Memorandum en het jaarverslag van 2016 blijkt.



Het is heerlijk wandelen in het eigen bos bij Woonzorg Keihoef



Het heerlijke genieten

17.6 Financieringsstructuur

De Opbrengsten uit de Obligatieleningen en overige geldleningen dienen uitsluitend ter financiering van de aankoop van de overige gebouwen en grond en de herinrichting en verbouwing van het object ten behoeve van de realisatie en de opstart van de exploitatie van luxe woonzorgstudio's, herstel en hospicezorgstudio's, dag- en nachtverblijf voor verplegend personeel en zomerzorgstudio's, voor kapitaalcrachtige ouderen met een zorg- of verpleegbehoefte.

17.7 Eigen Vermogen

Dit betreft het kapitaal dat de aandeelhouder van Landgoed Keihoef B.V. heeft gestort op de aandelen en het Exploitatieresultaat. Over kapitaalinbreng is geen Rentevergoeding verschuldigd. Gedurende de looptijd van de lening zal geen dividend ten behoeve van de aandeelhouder(s) worden uitgekeerd indien dit de liquiditeit negatief beïnvloedt.

17.8 Kapitaalbehoefte vanuit Obligatielening

De kapitaalbehoefte kent een totale omvang van € 3.600.000 (drie miljoen zeshonderdduizend euro) die bijeen is gebracht door Uitgifte van Obligaties waarvan de Eerste Emissie € 2.525.000 (twee miljoen vijfhonderdvijfentwintigduizend euro) bedroeg vanaf 21 juli 2016 en de Tweede Emissie € 375.000 (driehonderdvijfenzeventigduizend euro) bedraagt vanaf 1 augustus 2017. Het restant van de financiering ad. € 150.000 (honderdvijftigduizend euro) is beschikbaar uit eigen middelen (aandelenkapitaal) van Landgoed Keihoef.

17.9 Kenmerken financiering

Omvang financiering : € 375.000 (driehonderdvijfenzeventigduizend euro)

Serie : Serie B

Rente : 6,5% per jaar

Betaling Rente : per kwartaal

Aflossing : 5 (vijf) jaar na Uitgiftedatum

Looptijd : 5 (vijf) jaar

Emissiekosten : Geen

17.10 Geen financiering door banken

De Vennootschap heeft geen intenties voor het aangaan van financiering bij banken of andere financiële instellingen, maar sluit deze niet uit voor het geval Landgoed Keihoef onvoldoende Obligaties kan verkopen. Indien een dergelijke lening bij een financiële instelling tot stand komt, zal deze op geen enkele wijze de rechten van de bestaande Obligatiehouders en Financiers benadelen of de aan de Stichting Financiers Landgoed Keihoef verhypothekerde zaken bezwaren.

17.11 Vennootschap exploitatieprognose

Deze paragraaf geeft een overzicht van de exploitatieprognose gedurende de looptijd van de financiering. De geprognosticeerde financiële overzichten zijn gebaseerd op de werkelijke cijfers van 2016 en de verwachtingen voor 2017 en aannames ten aanzien van de jaarlijkse inkomsten en uitgaven vanaf 21 juli 2016 t/m 2023. In het financiële overzicht is uitgegaan van een Inschrijfdatum van de 2^e Obligatielening financiering per 1 augustus 2017.

Er is geen rekening gehouden met inflatie omdat deze wordt doorberekend in de huurprijzen van de studio's. Landgoed Keihoef heeft geen invloed op de uiteindelijke hoogte van een eventuele inflatie.

17.12 Loan to Value

De Loan to Value geeft de verhouding aan tussen de lening en waarde van het aangekochte landgoed. In het geval van de Loan to Value van de Financier geeft het de verhouding aan tussen de openstaande Hoofdsom van de financiering en de resterende boekhoudkundige waarde van het landgoed met opstallen.

In dit financieel overzicht is zichtbaar dat de Loan to Value van de financiering bij aanvang hoger is dan 100%. Dit komt doordat naast de waarde van het landgoed met opstallen ook de bijkomende kosten van de verbouwing en herinrichting met energieneutrale voorzieningen worden gefinancierd. Naarmate de looptijd van de financiering verstrijkt neemt de Loan to Value van de financiering af en daarmee de dekking van de financiering toe.

De prognosecijfers gaan uit van de jaarlijkse verhuuropbrengsten van de studio's en de verkoopwaarde van het landgoed na acht jaar. Het inschatten van eventuele tussentijdse verkoopwaarde is echter lastig op voorhand vast te stellen.



17.13 Kasstroomoverzicht 2016-2023

De kasstroom laat zien dat de Financiers uit de periode 2016, in 2023 de Inleg, en de tot dan toe ontvangen Rente- en Aflossingsbetalingen, volledig kunnen hebben terugontvangen. Het kasstroomoverzicht maakt ook de stortingen van Rentebetalingen en Aflossing van de financiering en de uitgaven van de verbouwing en herinrichting zichtbaar. De geschetste vervroegde terugbetalingen vinden uitsluitend plaats indien voor de op dat moment beschikbare gelden geen passende herinvesterings-objecten voorhanden zijn.

Kasstroomoverzicht (in duizenden euro's)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Verhuur woonzorg(boerderij)studio's per 1.4.2018	0	0	320	481	481	481	481	481
Verhuur (Vlaamse schuur) herstellzorgstudio's per 1.9.2018	0	0	96	289	289	289	289	289
Verhuur 8 zomerzorgstudio's 75% bezetting per 1.9.2018	0	0	0	195	195	195	195	195
Conceptfee Woonzorg Keihoef B.V.	0	0	42	125	125	125	125	125
Operationeel resultaat Woonzorg Keihoef	0	0	222	343	343	351	367	367
Totale inkomsten	0	0	680	1.432	1.432	1.440	1.456	1.456
Kosten (20% van huuropbrengst) 8 zomerzorgstudio's	0	0	0	39	39	39	39	39
Schoonmaak/onderhoud gebouwen	13	22	44	44	44	44	44	44
Kosten tuinonderhoud	0	16	32	32	32	32	32	32
Verzekeringen	7	7	13	13	13	13	13	13
Onderhoudskosten gebouwen	0	6	12	12	12	12	12	12
Onderhoud + afschrijvingen diversen	0	8	17	17	17	17	17	17
Overige kosten (tel/tv/internet)	1	2	3	3	3	3	3	3
Energiekosten	1	5	10	10	10	10	10	10
Onvoorzien	5	13	25	25	25	25	25	25
Deelneming 100% in Woonzorg Keihoef	50	0	0	0	0	0	0	0
Werving Obligatiegelden	92	75	0	0	0	0	0	0
Werving woonzorgcliënten/huurders	0	13	13	0	0	0	0	0
Totale kosten	168	166	169	195	195	195	195	195
Kasstroom operationele activiteiten	-168	-166	512	1.237	1.237	1.245	1.261	1.261
Financiers serie A = Obligaties.	1.166	1.309	0	0	0	0	0	0
Financiers serie B = Obligaties.	0	375	0	0	0	0	0	0
Financier C = Achtergestelde lening met achtergestelde rentebetaling	0	750	150	0	0	0	0	0
Financiering d.m.v. uitgifte aandelen	150	0	250	0	0	0	0	0
Terugbetaling financiers serie A	0	0	0	0	0	1.166	1.309	0
Terugbetaling financiers serie B	0	0	0	0	0	0	375	0
Terugbetaling Financier C = Achtergestelde lening met achtergestelde rentebetaling	0	0	0	987	0	0	0	0
Rente financiers serie A (7,5%)	16	168	186	186	186	169	17	0
Rente financiers serie B (6,5%)	0	12	24	24	24	24	12	0
Rente financiers C (8,0%)	0	0	0	18	0	0	0	0
Kasstroom financieringsactiviteiten	1.300	2.254	190	-1.215	-210	-1.360	-1.714	0
1. Aankoop 1.12.2016 percelen L600/L606	100	0	0	0	0	0	0	0
2. Aankoop 1.4.2017 Woonboerderij L332	0	2.100	0	0	0	0	0	0
3a. Overdracht en notariële kosten 17.3.2017	0	45	0	0	0	0	0	0
3b. Overdracht en notariële kosten 15.7.2017	0	14	0	0	0	0	0	0
4a. Herinrichtingkosten/verbouwing Woonboerderij 1.2.2017	0	175	0	0	0	0	0	0
4b. Herinrichtingkosten/verbouwing Terrein 1.2.2017	0	0	75	0	0	0	0	0
5. Verbouwing wagenshuur tot personeel dag- nachtverblijf per 1.4.2017	0	225	0	0	0	0	0	0
6. Aankoop 15.7.2017 Vlaamse schuur L331	0	500	0	0	0	0	0	0
7. Aankoop 15.7.2017 perceel L327	0	50	0	0	0	0	0	0
8. Aanleg ecologische waterzuivering en zonnecellen park 1.4.2018	0	0	250	0	0	0	0	0
9. Bouwaanvang 1.4.2018 8 zomerzorgstudio's	0	0	275	0	0	0	0	0
10. Aankoop extra 1,5 ha grond onder voorbehoud	0	0	100	0	0	0	0	0
Kasstroom aankoopkosten Landgoed	100	3.108	700	0	0	0	0	0
Te betalen Vennootschapsbelasting	0	0	0	0	0	157	163	208
Vooruitbetaalde bedragen								
Mutatie liquide middelen + vooruitbetaalde bedragen	1.031	-1.020	2	22	1.027	-271	-615	1.053
Banksaldo 1 januari	0	111	11	13	35	1.062	791	176
Aankoop onroerend goed	920	0	0	0	0	0	0	0
Banksaldo 31 december	111	11	13	35	1.062	791	176	1.229



17.14 Balans 2016 – 2023

Landgoed Keihoef heeft in 2023 een nominaal aandelenkapitaal van € 400.000 (vierhonderdduizend euro). Het totale Eigen Vermogen is in 2023 € 2.927.000 (tweemiljoen negenhonderdzeventigduizend euro). De afschrijvingen zijn in de activa opgenomen.

Geprognosticeerde vermogensstructuur Landgoed Keihoef in 2023

Eigen Vermogen	€ 2.927.000
Obligatielening	€ 0
Lang Vreemd Vermogen (Reserves)	€ 430.000
Kort Vreemd Vermogen (VPB)	€ 273.000
Totaal Eigen Vermogen en Vreemd Vermogen	€ 3.609.000

Verkorte balans van Landgoed Keihoef B.V. per ultimo (in duizenden euro's)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Activa								
Vaste activa	100	3.150	3.850	3.850	3.850	3.850	3.850	3.850
- cumulatieve afschrijvingen	0	0	-279	-558	-837	-1.116	-1.395	-1.499
Materiele vaste activa	100	3.150	3.571	3.292	3.013	2.734	2.455	2.351
Deelnemingen	50	50	50	50	50	50	50	50
Aankoop onroerend goed	920	0	0	0	0	0	0	0
Liquide middelen, bank	111	11	13	35	1.062	791	176	1.229
TOTAAL ACTIVA	1.181	3.211	3.634	3.377	4.125	3.575	2.681	3.630
Passiva								
Eigen vermogen								
- Aandelenkapitaal	150	150	400	400	400	400	400	400
- Winstreserve	-135	-559	-684	-35	476	1.004	1.668	2.527
Vreemd vermogen lang								
- Financiers serie A = Obligaties.	1.166	2.475	2.475	2.475	2.475	1.309	0	0
- Financiers serie B = Obligaties.	0	375	375	375	375	375	0	0
- Financier C = Achtergestelde lening met achtergestelde rentebetaling	0	770	987	0	0	0	0	0
- Reserve groot onderhoud algemeen	0	0	56	112	168	224	280	280
- Reserve onderhoud 4 rieten daken	0	0	25	50	75	100	125	150
Vreemd vermogen kort								
- Belasting	0	0	0	0	157	163	208	273
TOTAAL PASSIVA	1.181	3.211	3.634	3.377	4.126	3.575	2.681	3.630
Eigen vermogen (=EV)	15	-409	-284	365	876	1.404	2.068	2.927
Solvabiliteit (EV / Totaal Vermogen)	1	-13	-8	11	21	39	77	81

17.15 Winst- en Verliesrekening 2016 – 2022

In dit Informatie Memorandum is er vanuit gegaan dat er geen verhuuropbrengsten plaatsvinden in 2016 en 2017. De Rente aan de Financiers (Obligatiehouders en overige geldverstreckers) wordt in 2016 en 2017 uit eigen middelen en/of een achtergestelde lening (met achtergestelde rentebetaling) betaald en vervolgens uit de exploitatieopbrengst. Bij gebrek aan beoogde herinvesteringsmogelijkheden kunnen de jaarlijkse bedrijfsresultaten worden gebruikt voor vervroegde Aflossing van de Financiers. Het overzicht van de Balans en Winst- Verliesrekening laat zien dat er geen dividend wordt uitgekeerd tijdens langlopende financiële verplichtingen.

Winst- en Verliesrekening (in duizenden euro's)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Verhuur woonzorg(boerderij)studio's per 1.4.2018	0	0	320	481	481	481	481	481
Verhuur (Vlaamse schuur) herstellzorgstudio's per 1.9.2018	0	0	96	289	289	289	289	289
Verhuur 8 zomerzorgstudio's 75% bezetting per 1.9.2018	0	0	0	195	195	195	195	195
Conceptfee Woonzorg Keihoef B.V.	0	0	42	125	125	125	125	125
Operationeel resultaat Woonzorg Keihoef	0	0	222	343	343	351	367	367
Totale inkomsten	0	0	680	1.432	1.432	1.440	1.456	1.456
Kosten (20% van huuropbrengst) 8 zomerzorgstudio's	0	0	0	39	39	39	39	39
Kosten schoonmaak/onderhoud gebouwen	13	22	44	44	44	44	44	44
Kosten tuinonderhoud	0	16	32	32	32	32	32	32
Verzekeringen	7	7	13	13	13	13	13	13
Onderhoudskosten gebouwen	0	6	12	12	12	12	12	12
Onderhoud + afschrijvingen diversen	0	8	17	17	17	17	17	17
Overige kosten (tel/tv/internet)	1	2	3	3	3	3	3	3
Energiekosten	1	5	10	10	10	10	10	10
Onvoorzien	5	13	25	25	25	25	25	25
Werving Obligatiegelden	92	75	0	0	0	0	0	0
Werving woonzorgcliënten/huurders	0	13	13	0	0	0	0	0
Afschrijving verbouwing + herinrichting (5 jaar)	0	0	70	70	70	70	70	0
Afschrijving woonzorgboerderij + vlaamse schuur	0	0	104	104	104	104	104	104
Afschrijving 8 zomerzorgstudio's + energieneutrale voorz.	0	0	105	105	105	105	105	0
Reserve groot onderhoud algemeen	0	0	56	56	56	56	56	0
Reserve onderhoud 4 rieten daken	0	0	25	25	25	25	25	25
Totale kosten	118	166	529	555	555	555	555	324
Resultaat Bedrijfsactiviteiten	-118	-166	152	877	877	885	901	1.132
Financieringsrente A (7,5%)	16	168	186	186	186	169	17	0
Financieringsrente B (6,5%)	0	12	24	24	24	24	12	0
Financieringsrente C (8,0%)	0	20	67	18	0	0	0	0
Kosten financieringsactiviteiten	16	200	277	228	210	194	30	0
Notariële kosten/Hypotheekinschrijving	0	45	0	0	0	0	0	0
Advieskosten + vergunningen	0	14	0	0	0	0	0	0
Kosten aanschaf Landgoed	0	58	0	0	0	0	0	0
Resultaat na financierings- en aanschafkosten Landgoed	-135	-424	-125	649	667	692	872	1.132
Vennootschapsbelasting	0	0	0	0	157	163	208	273
Resultaat na Vennootschapsbelasting	-135	-424	-125	649	510	529	664	859

