

### 3. Samenvatting

In dit Informatie Memorandum wordt de naam "Landgoed Keihoef B.V." ook gebruikt zonder de toevoeging B.V. (Besloten Vennootschap). De Vennootschap maakt ook gebruik van de handelsnaam: "Woonzorg Invest" en "Woonzorg Landgoed Keihoef".

De begrippen in het Informatie Memorandum die beginnen met een hoofdletter hebben de betekenis die daaraan is gegeven in hoofdstuk 9, "Begrippenlijst" en in hoofdstuk 6 "Obligatievoorwaarden". Potentiële Obligatiehouders dienen in het bijzonder hoofdstuk 7, "Risicofactoren", aandachtig te bestuderen voordat besloten wordt tot het aankopen van Obligaties.

Voor het uitgeven van een Obligatielening en/of aantrekken van opvorderbare gelden kleiner dan € 2.500.000 (twee miljoen vijfhonderdduizend euro) binnen een periode van 12 (twaalf) maanden, is geen prospectus verplicht dat moet worden goedgekeurd door de Autoriteit Financiële Markten (AFM). Uitsluitend ter besparing van de hoge kosten voor het aanvragen van een AFM goedgekeurd prospectus heeft Woonzorg Invest gekozen voor een Obligatie-uitgifte lager dan € 2.500.000.

Dit Informatie Memorandum is zoveel als mogelijk opgezet met inachtneming van de regels die gelden voor prospectussen die door de AFM worden goedgekeurd. Dit Informatie Memorandum is echter niet door de AFM goedgekeurd of beoordeeld, en op bepaalde punten wijkt het af van de regels die gelden voor een door de AFM goed te keuren prospectus.

#### **Inleiding en waarschuwingen**

Deze samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op het Informatie Memorandum. Iedere beslissing om Obligaties te kopen moet gebaseerd zijn op de bestudering van het gehele Informatie Memorandum door de koper. Iedere koper is zelf verantwoordelijk voor zijn beslissing tot het kopen van Obligaties.

#### **Toestemming en voorwaarden voor gebruik van het Informatie Memorandum**

Landgoed Keihoef heeft aan geen enkele persoon toestemming gegeven tot het gebruik van dit Informatie Memorandum voor verdere doorverkoop of definitieve plaatsing van de Obligaties door derden. Op het Informatie Memorandum is alleen Nederlands recht van toepassing. Alle Bijlagen, alsmede het inschrijfformulier worden steeds geacht deel uit te maken van dit Informatie Memorandum.

Uitsluitend de inhoud van dit Informatie Memorandum is bindend. Alle analyses, berekeningen, commentaren, prognoses, verwachtingen en aanbevelingen die in dit Informatie Memorandum zijn genoemd, dienen om potentiële Obligatiehouders behulpzaam te zijn bij een besluitvorming, maar zijn geen garantie voor het door Landgoed Keihoef te behalen rendement. Dit Informatie Memorandum houdt geen aanbod in van enig financieel instrument of uitnodiging tot het doen van een aanbod aan een persoon in een jurisdictie waar dit volgens de aldaar geldende regelgeving niet is toegestaan.

## **UITGEVENDE INSTELLING**

**Officiële handelsnaam: Landgoed Keihoef B.V.**

### **Vestigingsplaats, rechtsvorm en land van oprichting**

Landgoed Keihoef B.V. (ook te noemen Landgoed Keihoef) is een Besloten Vennootschap met beperkte aansprakelijkheid en is statutair gevestigd te Breda aan de Bredestraat 9, 4823 ZA in Breda, Nederland.

### **Belangrijke bekende en onbekende tendensen**

Landgoed Keihoef B.V. heeft vanaf 21 juli 2016 tot en met 31 juli 2017 een eerste Obligatielening Serie A uitgegeven voor een bedrag van € 2.525.000. Deze gelden zijn gebruikt om over financiële middelen te beschikken voor de aankoop van het 3,5 ha. groot landgoed.

De gelden uit de tweede Obligatielening Serie B met een Nominale Waarde van € 375.000 (driehonderdvijfenzeventigduizend euro) worden uitsluitend gebruikt voor het opstarten van de exploitatie en het financieren van de aankoop van de overige gebouwen en grond, de herinrichting van het object en de verbouwing en nieuwbouw, waaronder de realisatie van 8 energieneutrale luxe woonzorgstudio's voor langdurig verblijf en 6 luxe herstellingsstudio's voor kort verblijf van zorgbehoevende kapitaalkrachtige ouderen, alsmede de inrichting van 8 zomerzorgstudio's op het landgoed, voor diezelfde doelgroep.

Op 20 januari 2017 heeft het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Breda een principeakkoord afgegeven voor het realiseren van een woonzorgvoorziening op Landgoed Keihoef. Er zijn geen overige gegevens bekend van Landgoed Keihoef over bekende tendensen, onzekerheden, eisen, verplichtingen of gebeurtenissen, waarvan redelijkerwijs mag worden aangenomen dat zij gevolgen zullen hebben voor de Obligatiehouders van de Eerste en/of de Tweede Emissie, anders dan uit de jaarrekening van 2016 blijkt.

### **Beschrijving van de entiteiten met gebruik van (en/of h/o) de naam: Woonzorg Vastgoed Invest Holding B.V., Landgoed Keihoef B.V., Woonzorg Invest, Woonzorg Landgoed Keihoef en Woonzorg Keihoef B.V.**

Woonzorg Vastgoed Invest Holding B.V. houdt 100% van het Geplaatste Kapitaal in Landgoed Keihoef B.V. De Holding houdt zich uitsluitend bezig met het deelnemen in, het overnemen van en het voeren van beheer over andere Vennootschappen en ondernemingen. De heer B.H.G. van der Bunt houdt 100% van het Geplaatste Kapitaal in Woonzorg Vastgoed Invest Holding B.V. en voert volledig zelfstandig de Directie van de Vennootschap.

## Organogram - Bedrijfsstructuur



Landgoed Keihoef B.V., ook handelend onder (h/o) Woonzorg Invest en h/o Woonzorg Landgoed Keihoef, is een Besloten Vennootschap en maakt deel uit van een of meerdere groepsbedrijven. Landgoed Keihoef B.V. houdt zich uitsluitend bezig met het in eigendom houden, beheren, exploiteren en verhuren van onroerend goed in de luxe woonzorgsector voor kapitaalkrachtige ouderen.

De Vennootschap Woonzorg Keihoef B.V. is een onafhankelijk opererende entiteit die zich uitsluitend bezighoudt met de exploitatie van zorg en verpleging en overige dienstverlening voor zorgbewoners. De Vennootschap wordt geleid door een professionele zorgmanager in hoedanigheid als directeur en is derhalve verantwoordelijk voor de te leveren zorg en voert volledig zelfstandig de Directie van de Vennootschap Woonzorg Keihoef B.V.

Landgoed Keihoef B.V. houdt 100% van het Geplaatste kapitaal in Woonzorg Keihoef B.V.

### **Belangrijke financiële informatie uit het verleden**

Landgoed Keihoef heeft geen belangrijke financiële informatie uit het verleden, anders dan uit de jaarrekening van 2016 blijkt. De jaarrekening over 2016 is op 1 juli 2017 gepubliceerd en bevat belangrijke financiële informatie uit het verleden.

### **Recente gebeurtenissen die van bijzonder belang zijn**

Er hebben zich bij Landgoed Keihoef vanaf 20 juli 2016 geen bijzondere gebeurtenissen voorgedaan die van belang zijn, anders dan zoals beschreven in de vermelding van belangrijke bekende en onbekende tendensen en zoals in de jaarrekening van 2016 is vermeld.

Landgoed Keihoef is in onderhandeling met de gemeente Breda en met andere partijen voor het aankopen van 1,5 ha. extra grond. Direct nadat Landgoed Keihoef minimaal 5 ha. grond in bezit heeft, vraagt zij voor het landgoed een NSW- (Natuurschoonwet) rangschikking aan. Met de toekenning daarvan kan de Vennootschap optimaal gebruik maken van fiscale voordelen. Er zijn geen gronden aanwezig waarop alsdan de NSW rangschikking zal worden geweigerd. Indien de NSW-rangschikking niet wordt toegekend heeft dit geen financiële consequenties op de bestaande exploitatiebegroting en heeft dat geen negatief effect op het toekomstige Exploitatieresultaat van de onderneming.

Op 21 juni 2016 heeft Landgoed Keihoef een verzoek voor een herziening van het bestemmingsplan aangevraagd om zorgvoorzieningen voor ouderen op het landgoed uit te mogen voeren. Binnen het kader van het bestaande bestemmingsplan (Breda Buitengebied Noord 2013) is wonen de hoofd-functie in de gebouwen op het landgoed, dat pal op de bestemmingsplangrens ligt van stedelijke bebouwing en agrarische bestemming.

Op 20 januari 2017 heeft het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Breda een principeakkoord afgegeven om een vergunningsaanvraag in te dienen om het landgoed een maatschappelijke bestemming toe te kennen voor het realiseren van een woonzorgvoorziening voor ouderen. Dientengevolge wordt de officiële omgevingsvergunning omstreeks het derde/vierde kwartaal in 2017 verwacht. De herinrichting, c.q. de noodzakelijke verbouwingen zijn voor ca. 75% vergunningsvrij en derhalve niet afhankelijk van de tijdsduur c.q. looptijd van het afgeven van de benodigde toestemming voor het uitoefenen van een woonzorgvoorziening op het landgoed.

### **Belangrijkste activiteiten van Landgoed Keihoef B.V.**

Landgoed Keihoef heeft zich als doel gesteld te investeren in een landgoed met opstallen, met het oogmerk hierin energieneutrale luxe woonzorgstudio's, luxe herstellingsstudio's en zomerzorgstudio's in te richten voor onder andere gebruik als luxe woonzorg voor kapitaalkrachtige ouderen met toekomstige en/of bestaande zorg en/of verpleegbehoefte.

Voor de financiering hiervan heeft Landgoed Keihoef zich als doel gesteld dit te bewerkstelligen door het bijeenbrengen van financiële middelen, middels het uitgeven van Obligaties en/of geldleningen en/of aandelen en/of op andere wijze verkrijgen van gelden. Uit de huuropbrengst van de woonzorgstudio's, herstellingsstudio's en zomerzorgstudio's worden de Rentes aan de Obligatiehouders en Financiers betaald.

## Eigendom c.q. zeggenschap

Woonzorg Vastgoed Invest Holding B.V. is 100% aandeelhouder van Landgoed Keihoef B.V. en de Directie en het bestuur van Landgoed Keihoef B.V. zijn zelfstandig bevoegd.

## Toegekende ratings

Landgoed Keihoef B.V. heeft geen rating en de Obligaties hebben ook geen rating.



Een aangezicht van de Groepszorg Woonboerderij met aangrenzende tuin

## OBLIGATIES

### Beschrijving van de Obligaties

De Obligaties luiden op naam en hebben een Nominale Waarde van € 1.000 (één duizend euro) per stuk. De Rentevergoeding bedraagt 6,5% per jaar en wordt elk kwartaal achteraf betaalbaar gesteld. De obligatieopbrengst wordt niet gebruikt om collectief te beleggen en de Obligatie biedt geen deelnemingsrechten.

De Obligatie heeft de volgende kenmerken:

Nominale Waarde	: € 1.000 (één duizend euro)	Minimale afname	: 1 stuks
Looptijd	: 5 jaar	Aflossing	: 100%
Vaste Rente per jaar	: 6,5%	Rentebetaling	: per kwartaal

## **Munteenheid**

De Obligaties worden in euro's uitgegeven.

## **Beperkingen bij verkoop van de Obligaties**

De Obligaties zijn zonder toestemming van Landgoed Keihoef tussentijds vrij verhandelbaar. Door afwezigheid van een notering aan een gereguleerde markt of een andere markt zijn de Obligaties niet onmiddellijk liquide te maken.

## **Verbonden rechten**

De Obligaties worden uitgegeven onder Nederlands recht. De Obligaties geven recht op Rentevergoeding en Aflossing. De Obligaties vormen directe en onvoorwaardelijke verplichtingen die onderling gelijk in rang zijn zonder enig verschil in preferentie van Landgoed Keihoef.

Landgoed Keihoef is met ingang van de ontvangst van het deelnamebedrag en de Uitgiftedatum van de Obligatie, Rente verschuldigd over de uitstaande Hoofdsom.

De Obligatiehouders hebben met een Obligatie een op naam luidende vordering tot uitbetaling van een tussentijdse Rentevergoeding en een Hoofdsom in euro's op Landgoed Keihoef.

Obligatiehouders worden ingeschreven in een Register van Obligatiehouders. Op de Obligaties zijn de Obligatievoorwaarden van Landgoed Keihoef van toepassing.

Het aan Landgoed Keihoef toebehorende landgoed met gebouwen, welke zijn aangekocht met gelden van Obligatiehouders en Financiers, wordt belast met een zekerheidsrecht van 1<sup>e</sup> recht van Hypotheek ter grootte van € 3.600.000 (drie miljoen zeshonderdduizend euro) op naam c.q. ten gunste van de Stichting Financiers Landgoed Keihoef.

Landgoed Keihoef verplicht zich om op eerste verzoek van de Obligatiehouder de Obligatie(s) na 24 (vierentwintig) maanden na de Uitgiftedatum in te nemen tegen de Nominale Waarde, doch uitsluitend indien Landgoed Keihoef op dat moment meer dan € 250.000 (tweehonderdvijftigduizend euro) aan liquide middelen beschikbaar heeft en beschikbaar kan houden. Deze liquiditeit is nodig voor Rentebetalingen en voor operationele zaken. In het geval dat meer dan 10% van het uitstaande Obligatiebedrag door de Obligatiehouders binnen een periode van 24 (vierentwintig) maanden wordt aangeboden, vervalt deze verplichting tot terugname voor Landgoed Keihoef.

Indien Landgoed Keihoef niet aan haar betalingsverplichtingen kan voldoen, dan kan voornoemde Stichting die op dat moment bestuurd wordt door twee deskundige bestuurders, namens de Obligatiehouders en/of Financiers die zij vertegenwoordigen, de aan hen verhypothekerde rechten en verstrekte zekerheden uitwinnen.

## Rentevergoeding en Aflossing

Alle Obligaties zijn Rentedragend over de Nominale Waarde. De Rentevergoeding vangt aan op het moment van Uitgiftedatum van de Obligatie en bedraagt 6,5% per jaar. De Rentevergoeding wordt per kwartaal betaalbaar gesteld, telkens op 31 maart, 30 juni, 30 september en 31 december van elk jaar en uitbetaald binnen 10 (tien) Werkdagen na afloop van de periode waarover de Rentevergoeding verschuldigd is.

De Obligaties hebben een looptijd van 5 (vijf) jaar, gerekend vanaf de Uitgiftedatum van de Obligatie. De Aflossing van de Obligaties geschiedt uiterlijk 10 (tien) Werkdagen na verval van de looptijd van de Obligaties. Bij gebrek aan beoogde herinvesteringsmogelijkheden kunnen de jaarlijkse bedrijfsresultaten worden gebruikt voor vervroegde Aflossing.

## Rentebetalingen met een derivatencomponent

De Rentevergoedingen zijn vast en niet afhankelijk van derivatencomponenten.

## Beurs of andere gereguleerde markten

De Obligaties worden door Landgoed Keihoef niet op een gereguleerde markt, of op een andere markt aangeboden en/of verhandeld.

## Bedrijfsobligaties

Landgoed Keihoef geeft bedrijfsobligaties uit en geen beleggingsobligaties. Landgoed Keihoef is daarom geen beleggingsinstelling, maar uitsluitend een vastgoedonderneming met een eenvoudige en doorzichtige juridische en economische structuur, waarmee zij duidelijkheid wil aangeven welke zekerheden en verhaalsmogelijkheden Obligatiehouders hebben.



## **RISICO'S**

### **Kerngegevens van de voornaamste risico's die specifiek zijn voor Landgoed Keihoef**

In het algemeen kan gesteld worden dat aan investeren risico's verbonden zijn. De algemene risico's gelden ook voor de Obligaties van Landgoed Keihoef. De belangrijkste materiële risico's specifiek voor Landgoed Keihoef zijn het prognoserisico, aflossingsrisico, financieringsvormenrisico, vermogensstructuurrisico, inkomstenrisico en managementrisico.

Het is van belang en verplicht dat potentiële Obligatiehouders en Financiers de risico's die zijn beschreven in Hoofdstuk 7 goed bestuderen alvorens te besluiten te investeren in de Obligaties.

## **AANBIEDING**

### **Redenen voor de Aanbieding en bestemming van de gelden uit de Obligatielening**

De Obligatielening wordt uitgegeven om met de opbrengsten daarvan uitsluitend de aankoop van de overige gebouwen en grond, de nieuwbouw, verbouwing en de herinrichting van het object te financieren, waaronder de realisatie van 8 energieneutrale luxe woonzorgstudio's voor langdurig verblijf en 6 luxe herstellzorgstudio's voor kort verblijf van zorgbehoevende kapitaalkrachtige ouderen, alsmede de inrichting van 8 zomerzorgstudio's op het landgoed, voor diezelfde doelgroep.

De woonzorgexploitant Woonzorg Keihoef faciliteert hierbij de zorg en verpleging en overige diensten aan de zorgbewoners c.q. haar cliënten.

### **Beschrijving van de voorwaarden voor de verkoop van Obligaties**

Inschrijving op de Obligatielening is mogelijk vanaf de inschrijvingsperiode, zoals deze voor de Obligaties is vastgesteld in de betreffende Obligatievoorwaarden.

Inschrijving vindt online plaats door het online invullen van het inschrijfformulier dat beschikbaar is op de website genaamd: [www.woonzorginvest.nl](http://www.woonzorginvest.nl).

Betaling van de Obligaties vindt bij Inschrijving plaats via iDEAL betaling en/of bankoverschrijving, overeenkomstig de Obligatievoorwaarden.

Landgoed Keihoef kan zonder opgaaf van reden(en) een Inschrijving weigeren en tevens de inschrijvingsperiode verlengen, verkorten of opschorten, dan wel de Aanbieding en Uitgifte van de Obligaties intrekken voorafgaande of gedurende de inschrijvingsperiode.

De maximale Uitgifte van deze Emissie bedraagt € 375.000 (driehonderdvijfenzeventigduizend euro) en wordt verdeeld over 375 (driehonderdvijfenzeventig) stuks Obligaties.

### **Geraamde kosten Obligatiehouder**

Er zijn geen kosten verbonden aan het kopen van de Obligaties.





Inkijk in een van de studio's op de begane grond



Zicht op de tuin vanuit een van de studio's



Plattegrond en Perceelsgrenzen, 3,5 ha.