

INFORMATIE MEMORANDUM 6,5% OBLIGATIELENING MET 1^e HYPOTHECAIRE DEKKING



Landgoed Keihoef Luxe Zorgresidentie voor kapitaalkrachtige ouderen

Uitnodiging Inschrijving 6,5% Obligatielening voor aankoop en financiering van een landgoed (3,5 ha.) met luxe woonzorgstudio's, luxe herstellzorgstudio's en luxe zomerzorgstudio's.

**Let op! U belegt buiten AFM-toezicht.
Geen prospectusplicht voor deze activiteit.**





Groepszorg Woonboerderij, gezien vanaf de tuinzijde aan de Bredestraat



Zicht op het erf en de Vlaamse schuur

Dit Informatie Memorandum wordt u aangeboden door:
Landgoed Keihoef B.V. h/o Woonzorg Invest
(Uitgevende instelling)

De Uitgifte van Woonzorg Invest Obligaties
bedraagt nominaal maximaal € 375.000
(driehonderdvijfenzeventigduizend euro)

Landgoed Keihoef B.V., h/o Woonzorg Invest en h/o Woonzorg Landgoed Keihoef, is een besloten Vennootschap opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd in Breda, Nederland. Het doel van de Vennootschap is het in eigendom beheren en exploiteren van een landgoed met 3,5 ha. grond en onroerend goed ten behoeve van de realisatie van 8 luxe woonzorgstudio's, 6 luxe herstellingsstudio's en 8 luxe zomercarestudio's, voor kapitaalkrachtige en zorgbehoevende ouderen. Op 20 januari 2017 heeft het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Breda een principeakkoord afgegeven voor het realiseren van deze woonzorgvoorziening op Landgoed Keihoef.

De Uitgifte van Obligaties

De uit te geven Obligaties vormen een lening van de houder van de Obligatie(s) aan Landgoed Keihoef B.V., met een vaste Rente die na de Ingangsdatum jaarlijks per kwartaal uitbetaald wordt.

De Inschrijving

De Inschrijving op de Obligaties is mogelijk vanaf 1 augustus 2017 na aanmelding op de website www.woonzorginvest.nl gedurende een doorlopende inschrijvings- en uitgifteperiode, totdat het Nominale bedrag van de Obligatielening ad. € 375.000 (driehonderdvijfenzeventigduizend euro) is bereikt.

Dit Informatie Memorandum beschrijft de Uitgifte van Obligaties door Landgoed Keihoef B.V. De uit te geven Obligaties hebben een Nominale Waarde van € 1.000 (één duizend euro) per stuk. Het aantal uit te geven Obligaties bedraagt 375 (driehonderdvijfenzeventig) stuks. De vaste Rentevergoeding voor een Obligatie bedraagt 6,5% per jaar. De Obligaties hebben een looptijd van 5 (vijf) jaar en zijn tussentijds vrij verhandelbaar.

De Obligatie heeft de volgende kenmerken:

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

Aan het investeren in Obligaties zijn risico's verbonden. Obligatiehouders zijn gehouden hoofdstuk 7, "Risicofactoren", uitvoerig te bestuderen alvorens te besluiten om te investeren in de Obligaties.

1. Voorwoord Informatie Memorandum

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. grote landgoed.

De totale externe-kapitaalbehoefte voor het object bedraagt € 3.600.000 (drie miljoen zeshonderd-duizend euro).

Voor de volledige financiering van het object wordt een tweede Obligatielening Serie B met een Nominale Waarde van € 375.000 (driehonderdvijfenzeventigduizend euro) uitgeschreven. De gelden uit deze Obligatielening(en) worden uitsluitend gebruikt voor het opstarten van de exploitatie en het financieren van de aankoop van de overige gebouwen en grond en voor de herinrichting/verbouwing van het object 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 nieuwbouw van 8 zomerzorgstudio's op het landgoed, voor dezelfde doelgroep.

Het aangekochte landgoed is landelijk gelegen aan de rand van de moderne woonwijk Haagsche Beemden in Breda. De op het landgoed gelegen gebouwen hebben een rijksmonument-status en zijn in 1872 gebouwd en dienden tot 1996 als boerderij. De gebouwen zijn enkele jaren geleden volledig gerestaureerd en voorzien van alle mogelijke moderne voorzieningen.

In een van de twee bestaande gebouwen (Woonzorgboerderij van 2.000 m³) worden 8 luxe levensloopbestendige woonzorgstudio's gerealiseerd voor kapitaalkrachtige ouderen. In het naastgelegen gebouw (Vlaamse schuur van 2.000 m³) zijn op de begane grond 6 ruime herstellzorgstudio's en hospicezorgstudio's voorzien. Deze herstellzorgstudio's en hospicezorgstudio's dienen voor kortstondig verblijf in een zeer luxe setting. Daarnaast zijn er ook twee gemeenschappelijke ruimtes aanwezig en kamers voor zorgpersoneel en administratie. In een derde gebouw (voormalige hooischaar 750 m³) wordt een dagverblijf voor bewoners en nachtverblijf voor verzorgend en verplegend personeel gerealiseerd.

Landgoed Keihoef verhuurt de woonzorgstudio's, hospicezorgstudio's en zomerzorgstudio's aan zorgbehoevende kapitaalkrachtige ouderen. Uit die huuropbrengsten worden de verschuldigde Rentes aan de Obligatiehouders voldaan.

Vervolgens exploiteert de Vennootschap, "Woonzorg Keihoef B.V." (verder ook te noemen Woonzorg Keihoef), de kleinschalige luxe woonzorg en verpleging. Woonzorg Keihoef B.V. is een dochteronderneming van Landgoed Keihoef B.V.

Deze kleinschalige luxe woonzorg onderscheidt zich volledig van andere woonzorgprojecten in de regio. Het landgoed onderscheidt zich niet alleen in luxe en landelijke rust, maar ook doordat er voor de fysiek actieve zorgbehoevende bewoners volop gelegenheid is voor tuinieren in een aan de woonzorgstudio's grenzende privétuin van elk 500 m². Ook is het mogelijk om zelfstandig hobbydieren te houden op een eigen plek op het weiland en kan er gerecreëerd worden in het eigen bos en zelfs het houden van eigen kippen, duiven of elke andere vorm van hobbydieren of tuinieren is mogelijk. Bij al deze activiteiten wordt op elk door de bewoner gewenst moment ondersteuning verleend door een vaste tuinman en/of andere medewerkers. De bewoners kunnen op het landgoed dezelfde luxe, comfort en levensstijl handhaven die zij gewend zijn.

De gebouwen en terreinen zijn na oplevering volledig afgestemd op de mobiliteits- en veiligheidsbehoefte van bewoners. Zo is er in het gebouw met studio's een lift aanwezig en zijn er geen drempels.

Verblijfsruimten en vertrekken zijn voorzien van inbraak-, brand- en rookmelders, sprinklerwatermist installaties en een persoonlijk alarmeringssysteem. Hiermee voldoen alle gebouwen aan de hoogst mogelijke brandveiligheidseisen. Elk vertrek is voorzien van een individueel regelbare aircokoeling, vloer-, hete lucht- en radiatoren-verwarming.

Op ca. 650 meter loopafstand van het landgoed is een medisch centrum aanwezig en op 1 kilometer afstand een fitnesscentrum, indoorzwembad en een fysiotherapiecentrum. Deze voorzieningen liggen midden in een moderne woonwijk en zijn daarmee, samen met het landgoed, gelegen in het hart van de samenleving.

Binnen een rijkdom aan monumentale en traditionele gebouwen en landelijke natuur, vormt het 'Landgoed Keihoef' een oase van rust op een veilig en goed afgeschermd terrein met grote tuinen, weilanden en bos.

Op dit moment omvat het landgoed 3,5 ha. grond. Er zijn onderhandelingen met de gemeente Breda en andere partijen over de aankoop van ca. 1,5 ha. extra grond in verband met de uitbreiding naar 5 ha. Hiermee kan voor het landgoed een NSW-rangschikking kan worden aangevraagd. Met een NSW-rangschikking (NSW is: Natuurschoonwet) kan Landgoed Keihoef gebruikmaken van extra fiscale voordelen. Het uitblijven van een NSW-rangschikking heeft geen enkel gevolg voor het Exploitatieresultaat.

Zorg

Woonzorg Keihoef biedt verschillende soorten zorg, van huishoudelijke hulp tot verpleging. Daarnaast biedt Woonzorg Keihoef een uitgebreid servicepakket aan waaronder 24/7 aanwezigheid van een vaste conciërge, eigen luxe auto's met chauffeur en een eigen luxe rolstoelbus. Samen met de bewoners wordt een zorgleefplan opgesteld waarin rekening wordt gehouden met de zorgindicatie en persoonlijke wensen en behoeften. Er wordt service en zorg op maat geleverd. Is er meer behoefte aan zorg en verpleging buiten de indicatie, dan wordt dit (tegen extra betaling) geregeld.

Hospicezorg (palliatief terminale zorg)

Hospicezorg is een onderwerp waarover men niet makkelijk praat, maar wel door de familie van de patiënt. Hospicezorg is de meest dankbare taak voor de betrokkenen en verzorgenden. Dit is het laatste wat de familie en nabestaanden hun dierbare kunnen geven. Er is grote vraag naar waardige en luxe hospice zorg.

Door de kleinschaligheid van de woonzorg met een vast team van medewerkers is de zorg echt en oprecht persoonlijk. De medewerkers kennen iedere bewoner persoonlijk waardoor een ontspannen sfeer ontstaat. De bewoners zijn verzekerd van 24/7 persoonlijke aandacht en begeleiding.

Voor het financieren van de aankoop en het herinrichten van het landgoed ten behoeve van de exploitatie van een levensloopbestendig woonzorgcomplex en energieneutrale voorzieningen, investeert Landgoed Keihoef € 3.600.000 (drie miljoen zeshonderdduizend euro), waarvan € 2.900.000 (twee miljoen negenhonderdduizend euro) met gelden van Obligatiehouders.

Zomercarestudio's voor invalide en zorg- en verplegingsbehoefte ouderen van 1 april tot 30 september

Aan de rand van het erf op het landgoed zijn 8 zomercarestudio's gepland voor tijdelijke verhuur, van 1 april tot 30 september, aan zorg en verpleging behoevende ouderen die gebruik maken van het zorgpersoneel van Woonzorg Keihoef.

Energie-neutraal d.m.v. zonnepanelen en ecologische waterzuivering

Op een aan het zicht onttrokken deel van het landgoed zijn ca. 600 m² zonnepanelen gepland voor energie- en warmwatervoorziening.



Ecologische waterzuivering

Op het landgoed wordt een ecologische waterzuiveringsvijver (2.500 m²) volledig geïntegreerd in het bestaande landschap. De vijver is vanaf de straatzijde zichtbaar als een grote en natuurlijke beplante vijver.

Zwembad en hemelwater

Regenwater wordt separaat opgevangen en vervolgens op natuurlijke wijze gezuiverd voor gebruik als zwembad. Datzelfde water wordt via filters gezuiverd voor gebruik ten behoeve van was, afwas, bad, douche, toilet, schoonmaak en overige huishoudelijke toepassingen. Daarmee is ook het watergebruik van de woonzorg energieneutraal.

Stichtingskosten

De stichtingskosten van het landgoed bestaan uit de volgende posten: aankoop van het landgoed met 3,5 ha. grond en opstallen, overdrachts- en notariële kosten, verbouwing van de gebouwen, nieuwbouw en herinrichting van tuinen, weiland en bos, inrichting van energieneutrale installaties en voorzieningen, bouw van 8 zomerzorgstudio's en de mogelijke aankoop van een extra stuk grond van 1,5 ha.

Voor de financiering hiervan is een eerste Obligatielening Serie A uitgeschreven met een Nominale Waarde van € 2.525.000 (twee miljoen vijfhonderdvijftigduizend euro) en een tweede Obligatielening Serie B met een Nominale Waarde van € 375.000 (driehonderdvijfenzeventig duizend euro) uitgeschreven. Het restant van de financiering ad. € 700.000 (zevenhonderdduizend euro) is beschikbaar uit eigen middelen (aandelenkapitaal) van Landgoed Keihoef en het overige wordt gefinancierd middels een achtergestelde lening met achtergestelde rentebetaling.

De gelden uit de 1^e Obligatielening zijn uitsluitend gebruikt voor de aankoop van het landgoed en de 2^e Obligatielening wordt uitsluitend gebruikt voor aankoop van de overige gebouwen, grond, nieuwbouw, verbouwing en herinrichting van bos, tuin en weilanden. Er wordt geen gebruik gemaakt van externe financiering door banken. Ter meerdere zekerheid tot terugbetaling van de Obligatieleningen en verschuldigde Rentes aan de Obligatiehouders en Financiers wordt een recht van 1^e Hypotheek gevestigd op het landgoed op naam van de Stichting Financiers Landgoed Keihoef, ter grootte van € 3.600.000 (drie miljoen zeshonderdduizend euro).

Landgoed Keihoef vindt een transparante en heldere communicatie met haar Obligatiehouders belangrijk. Daarom worden de Obligatiehouders elke zes maanden middels een digitale nieuwsbrief geïnformeerd en op de hoogte gebracht omtrent de ontwikkelingen van de onderneming. Indien daar aanleiding toe is zal er ook op andere momenten aan Obligatiehouders worden gerapporteerd.



Illustratie van de ecologische waterzuivering