

## 5. Informatie Uitgifte Obligatielening

In dit hoofdstuk zijn de belangrijkste kenmerken, voorwaarden en uitgangspunten van de Obligaties beschreven.

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 die uitsluitend zijn gebruikt voor de aankoop en exploitatie van een 3,5 ha. groot landgoed. De gelden uit de Obligatielening Serie B wordt uitsluitend gebruikt voor de exploitatie en het financieren van de aankoop van de overige gebouwen en grond, de verbouwing, nieuwbouw en herinrichting van gebouwen, 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 dezelfde doelgroep.

De Obligaties Serie B worden uitgegeven door de Uitgevende instelling Landgoed Keihoef B.V. (verder ook te noemen Landgoed Keihoef en/of Woonzorg Invest). De Uitgifte geschiedt in overeenstemming met alle informatie zoals vermeld in dit Informatie Memorandum. De beslissing om Obligaties van Landgoed Keihoef te kopen moet uitsluitend genomen worden op basis van dit Informatie Memorandum, Versie V09180817 Dit versienummer staat rechts onderaan vermeld op elke pagina van dit Informatie Memorandum.

De Obligatiehouders worden geacht en zijn verplicht, voor het aangaan tot de aankoop van de Obligaties, alle 18 hoofdstukken uit het Informatie Memorandum, zoals vermeld in de inhoudsopgave, volledig te hebben gelezen en de inhoud te hebben begrepen.

Er worden geen Obligatiebewijzen en/of certificaten uitgegeven. De Obligaties zijn op naam in de vorm van registerinschrijvingen. Aan de Obligaties zijn geen zeggenschap stemrechten of vergaderrechten verbonden anders dan omschreven in de Obligatievoorwaarden.

### **Uitgevende instelling**

Landgoed Keihoef B.V.

Bredestraat 9, 4823 ZA Breda

Nederland

Telefoonnummer: 076 541 0023

E-mail: [info@woonzorginvest.nl](mailto:info@woonzorginvest.nl)

Website: [www.woonzorginvest.nl](http://www.woonzorginvest.nl)

Kamer van Koophandel inschrijfnummer: 66508401

## 5.1 Doel van de Uitgifte van Obligaties

De Uitgifte van de Obligaties dient ter financiering en de ontvangen gelden hieruit worden uitsluitend aangewend voor de nieuwbouw, verbouwing en herinrichting tot ingebruikname ten behoeve van de exploitatie door middel van verhuur van levensloopbestendige luxe woonzorgstudio's, herstellzorgstudio's en zomerzorgstudio's aan kapitaalkrachtige ouderen met een zorgbehoefte.

## 5.2 Tijdschema

De te verstrekken lening door de Obligatiehouders is een lening op basis van een doorlopende Inschrijving en doorlopende Uitgifte van Obligaties vanaf de Uitgiftedatum en tot een nominaal bedrag van € 375.000 (driehonderdvijfenzeventigduizend euro) is bereikt. De looptijd van alle uit te geven Obligaties is 5 (vijf) jaar na datum van Uitgifte.

## 5.3 Aantal uit te geven Obligaties

Vanaf de periode 1 augustus 2017 worden doorlopend 375 (driehonderdvijfenzeventig) stuks Obligaties uitgegeven, derhalve tot een totaal nominaal bedrag van maximaal € 375.000 (driehonderdvijfenzeventigduizend euro).

## 5.4 Uitgifteprijs van de Obligatie

De uit te geven Obligaties hebben een Nominale Waarde van € 1.000 (één duizend euro). De Obligatie heeft de volgende kenmerken:

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

## 5.5 Toepasselijk recht

De Obligaties worden uitgegeven onder Nederlands recht.

## 5.6 Valuta

De Obligaties luiden in euro's. De stortingen op de Obligaties alsmede de Rente op en de Aflossingen van de Obligaties worden afgerekend in euro's.

## 5.7 Rentevergoeding

Alle Obligaties zijn Rentedragend over de Nominale Waarde (Inleg). De Rentevergoeding bedraagt 6,5% per jaar en vangt aan op de datum waarop de Obligaties zijn uitgegeven aan de Obligatiehouder. De Rentevergoeding wordt elk kwartaal achteraf 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.

### **5.8 Looptijd en vervroegde Aflossing**

De Obligaties hebben een looptijd van 5 (vijf) jaar, gerekend vanaf de Uitgiftedatum. Landgoed Keihoef heeft het recht om na Uitgifte tussentijds vervoegd de Obligatielening geheel of gedeeltelijk af te lossen. In dat geval worden altijd de eerste Obligatiehouders vervroegd afgelost. Bij geheel of gedeeltelijke Aflossing aan de Obligatiehouder wordt te allen tijde de Uitgiftekoers van 100% gehanteerd vermeerderd met de eventueel nog verschuldigde Rente.

### **5.9 Aflossing aan het einde van de looptijd**

De Aflossing van de Obligaties geschiedt aan het einde van de looptijd van de Obligatielening. De Aflossing wordt betaalbaar gesteld op de Aflossingsdatum waarna Landgoed Keihoef binnen 10 (tien) Werkdagen uitbetaalt. De Aflossing geschiedt tegen de Nominale Waarde van de Obligaties.

### **5.10 Verhandelbaarheid van de Obligaties**

De Obligaties zijn vorderingen op naam waarvan de overdraagbaarheid aan anderen is toegestaan. De Obligaties zijn niet genoteerd aan of toegelaten tot de handel op enige gereguleerde markt of andere markt.

### **5.11 Verkoop van de Obligaties Landgoed Keihoef**

Obligatiehouders die hun Obligaties willen verkopen hebben het recht vanaf 24 (vierentwintig) maanden na datum van Uitgifte, terugbetaling van de Nominale Waarde te vragen aan Landgoed Keihoef.

Landgoed Keihoef verbindt zich uitsluitend de Obligaties in te nemen tegen de Nominale Waarde, zodra zij hiervoor minimaal € 250.000 (tweehonderdvijftigduizend euro) aan liquide middelen beschikbaar heeft en beschikbaar houdt. In het geval dat 10% of meer van het uitstaande Obligatiebedrag door de Obligatiehouders wordt aangeboden, vervalt deze verplichting tot terugname voor Landgoed Keihoef. In geval van terugverkoop van Obligaties is de Obligatiehouder verplicht hiervoor een onkostenvergoeding van 5% van de Nominale Waarde te betalen met een minimumbedrag van € 100 (honderd euro) per terugbetalingstransactie.

### **5.12 Zekerheden en recht van 1<sup>e</sup> Hypotheek**

Het landgoed met daarop het onroerend goed dat met gelden van de Obligatiehouders is aangekocht wordt uitsluitend ten gunste van de Obligatiehouders en Financiers belast met een recht van 1<sup>e</sup> Hypotheek ter grootte van € 3.600.000 (drie miljoen zeshonderdduizend euro), welke dient ter dekking voor Rentevergoeding en Aflossing aan de Obligatiehouders en/of Financiers. De 1<sup>e</sup> hypothecaire inschrijving op het onroerend goed van Landgoed Keihoef vindt plaats tot meerdere zekerheid voor de voldoening van de Hoofdsom aan alle Obligatiehouders en Financiers en de Rentevergoedingen.

Landgoed Keihoef verplicht zich voorts ten opzichte van ieder van de Obligatiehouders en Financiers om, zolang Aflossing niet heeft plaatsgevonden, het onroerend goed niet met enig ander recht te bezwaren wat de zekerheidsrechten van de Obligatiehouders en Financiers verzwakt.

De financieringsstructuur van Landgoed Keihoef bestaat uit de Uitgifte van Woonzorg Invest Obligaties en geldleningen van Financiers, alsmede uitbreiding van Eigen Vermogen. Landgoed Keihoef heeft daarnaast geen langlopende schulden of hypothecaire leningen, anders dan vermeld in dit Informatie Memorandum en zal deze ook niet aangaan gedurende de looptijd van de Obligatielening.

### **5.13 Register van Obligatiehouders**

Landgoed Keihoef houdt een Register van Obligatiehouders bij. Voor elke Inschrijving in het Register van Obligatiehouders ontvangt de Obligatiehouder van Landgoed Keihoef een digitaal bewijs van Inschrijving.

### **5.14 Nieuwsbrief en andere rapportages**

Landgoed Keihoef vindt een transparante en heldere communicatie met haar Obligatiehouders belangrijk. Om dit te bevorderen zal ieder halfjaar een (digitale) nieuwsbrief en elk jaar zullen gepubliceerde jaarcijfers (in een beveiligde omgeving van de website) verschijnen, speciaal bedoeld voor Woonzorg Invest Obligatiehouders. In deze nieuwsbrief worden de voornaamste ontwikkelingen rondom Woonzorg Invest Obligaties toegelicht. De eerste nieuwsbrief zal na afloop van het eerste volledige halfjaar na Uitgiftedatum verschijnen. Indien daar aanleiding toe is, zal er ook op andere momenten aan Obligatiehouders worden gerapporteerd.

### **5.15 Jaarcijfers**

De Obligatiehouders worden naast de informatiestroom, zoals hierboven beschreven, minimaal 1 (één) maal per jaar door Landgoed Keihoef geïnformeerd middels een jaarverslag van Landgoed Keihoef met daarin de balans, de verlies- en winstrekening en een toelichting. Elk jaar zal binnen 6 (zes) maanden na afloop van het boekjaar de jaarrekening door Landgoed Keihoef worden opgesteld. Het boekjaar van Landgoed Keihoef is gelijk aan het kalenderjaar. De jaarstukken worden beschikbaar gesteld in de beveiligde omgeving van de website.

### **5.16 Bestuur en Stichting Financiers Landgoed Keihoef**

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

Elke Obligatiehouder en/of Financier, c.q. geldverstrekker, niet zijnde een aandeelhouder, heeft per ingelegd, c.q. gefinancierd bedrag van € 1.000 (één duizend euro) 1 (één) stem, waarbij alle Obligatiehouders en/of Financiers en/of geldverstrekkers gelijke rechten hebben.

### **5.17 Vergadering van Obligatiehouders en Financiers**

Een vergadering van Stichting Financiers Landgoed Keihoef zal worden gehouden, (a) indien het Bestuur van de Stichting Financiers Landgoed Keihoef dit wenselijk acht, of (b) op schriftelijk verzoek van de geldverstrekkers van ten minste 51% van het totale nominale bedrag aan uit te geven Woonzorg Invest Obligaties en/of uit te geven geldleningen. Op het moment dat het totale nominale bedrag aan Obligaties is uitgegeven, kunnen de houders van ten minste 51% van het totale nominale bedrag aan uitgegeven Woonzorg Invest Obligaties, het zittende bestuur schriftelijk verzoeken om een eerste vergadering te beleggen ten behoeve van alle Obligatiehouders om bij een meerderheid (51%) van stemmen een tweede bestuurder te kiezen.

### **5.18 Emissiekosten**

Er worden geen kosten voor de Emissie in rekening gebracht bij de Obligatiehouders.

### **5.19 Inschrijfprocedure**

Op de Obligatielening kan worden ingeschreven door middel van het invullen van een elektronisch inschrijfformulier op de website van Landgoed Keihoef via: [www.woonzorginvest.nl](http://www.woonzorginvest.nl).

De doorlopende Inschrijving en Uitgifte van Obligaties staan open vanaf 1 augustus 2017. Landgoed Keihoef behoudt zich het recht voor om de openstelling van de Inschrijving op elk door haar gewenst moment te beëindigen, of de periode van Inschrijving te verlengen. Landgoed Keihoef aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor enig verlies of schade die een gegadigde daardoor lijdt.

Inschrijving mag alleen plaatsvinden als de Obligatiehouders en Financiers verklaren kennis te hebben genomen van en ingestemd te hebben met de Obligatievoorwaarden, het gehele Informatie Memorandum inclusief alle Bijlagen te hebben gelezen en begrepen, en zich door Inschrijving onherroepelijk akkoord verklaren met de inhoud hiervan.

### **5.20 Betaling en toewijzing**

Na afronding van de elektronische Inschrijving geschiedt de betaling elektronisch via iDEAL of via een bankoverschrijving (onder vermelding van volledige naam en adresgegevens) op IBAN: NL46 RABO 0311 2680 56 ten name van Landgoed Keihoef B.V. Na betaling van de Nominale Waarde worden de beschikbare Obligaties door Landgoed Keihoef toegewezen en ontvangt de inschrijver hiervan per e-mail een bevestiging.

De Obligaties zijn op naam in de vorm van registerinschrijvingen. Er worden geen Obligatiebewijzen uitgegeven. Na afloop van de wettelijke annuleringsstermijn van 14 (veertien) dagen ontvangt de Obligatiehouder elektronisch (per e-mail) een bevestiging van het nummer waaronder de Uitgifte van de Obligatie(s) is/zijn geregistreerd in het Register van Obligatiehouders.

### **5.21 Ontbinding**

Obligatiehouders kunnen zonder opgave van redenen de koop van de Obligaties ontbinden c.q. annuleren. Dit is mogelijk gedurende 14 (veertien) kalenderdagen vanaf de dag waarop de Obligaties

zijn aangekocht, d.w.z. vanaf de eerste kalenderdag die volgt op betaling voor de aankoop van de Obligaties.

Het voor de betreffende Obligaties betaalde bedrag zal dan binnen 5 (vijf) Werkdagen worden teruggestort. Voor het gebruikmaken van annulering, c.q. het ontbindingsrecht, dient een e-mail gestuurd te worden aan [info@woonzorginvest.nl](mailto:info@woonzorginvest.nl). Indien het ontbindingsrecht niet wordt uitgeoefend binnen deze termijn van 14 (veertien) dagen, dan is dit ontbindingsrecht c.q. annuleringsrecht niet meer van toepassing.

## **5.22 Voorbehoud**

De Uitgifte van deze Obligatielening bedraagt € 375.000 (driehonderdvijfzeventigduizend euro). Indien er sprake is van overtekening, zal toewijzing plaatsvinden op volgorde van binnenkomst van Inschrijving. Landgoed Keihoef behoudt zich het recht voor, de Aanbieding op elk door haar gewenst moment volledig of tijdelijk te stoppen of te beëindigen wanneer zij over voldoende liquide middelen beschikt. Ook wordt het recht voorbehouden, Inschrijvingen niet in behandeling te nemen zonder opgave van reden en om zonder opgave van reden aan één of meer gegadigden geen of minder Obligaties dan gewenst toe te wijzen. Eventueel ontvangen betalingen voor Obligaties worden in dat geval binnen 10 (tien) Werkdagen terugbetaald, zonder Rentevergoeding.

## **5.23 Maatregelen indien niet tot het nominale bedrag wordt ingeschreven**

In het geval dat voor de Emissie niet volledig wordt ingeschreven op het moment dat Landgoed Keihoef het landgoed aankoopt, heeft zij dus minder vreemd kapitaal beschikbaar. In dat geval stelt de aandeelhouder en/of de verkoper van het landgoed uit eigen middelen het ontbrekende deel van het aankoopbedrag tijdelijk beschikbaar, totdat voor de Emissie volledig is ingeschreven. De verkopende partij is ook gerechtigd het te financieren bedrag om te zetten in Obligaties.



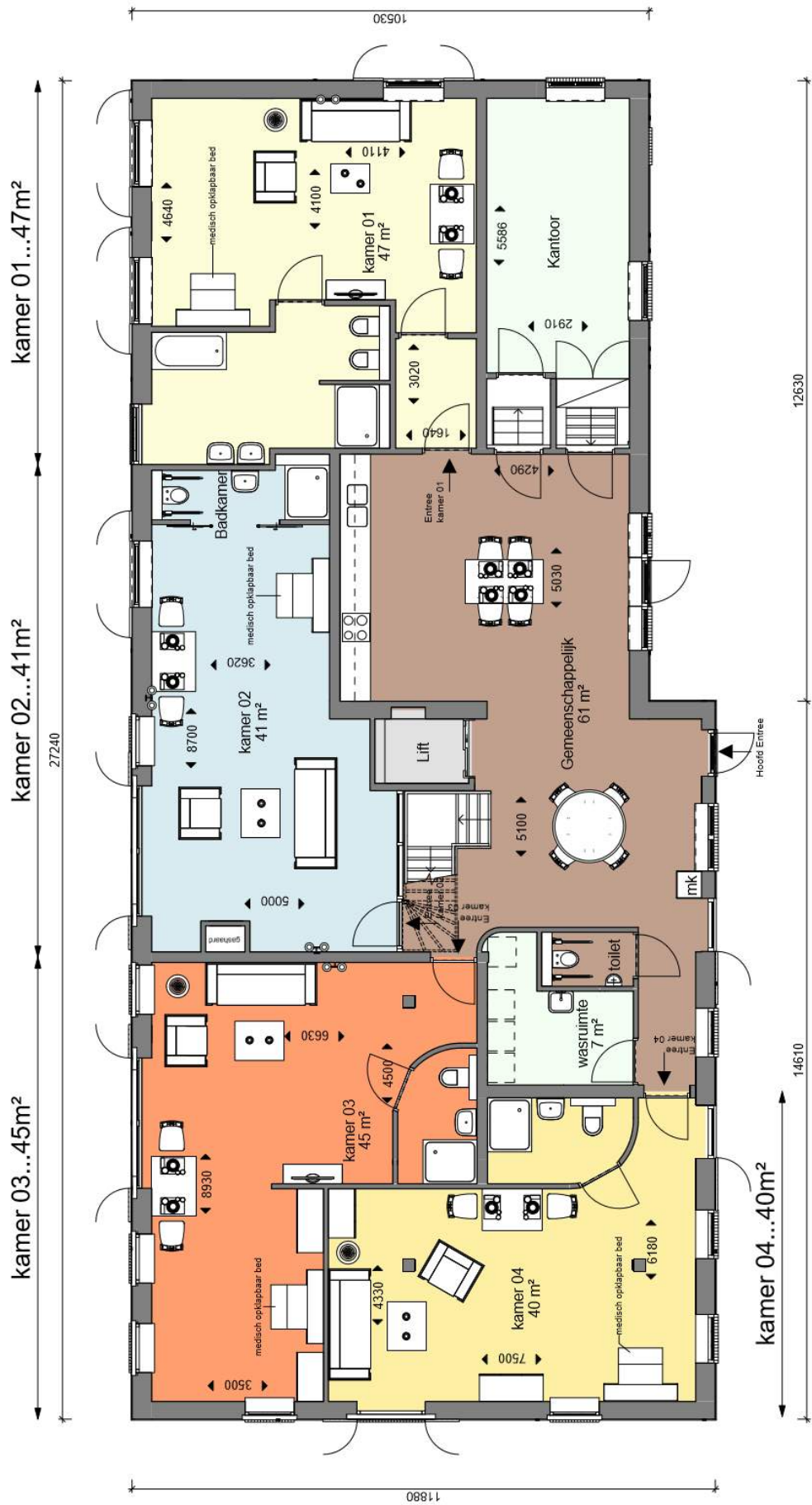
## 5.24 Investeerdersprofiel

Door het risicodragende karakter van de Obligaties, is het niet aan te raden dat een Obligatiehouder die zich niet kan permitteren zijn gelden geheel of gedeeltelijk te verliezen, Obligaties koopt. Iedere potentiële Obligatiehouder dient te onderzoeken of hij/zij voldoet aan het hieronder aangegeven risicoprofiel voor Obligatiehouders en dient zich op de hoogte te stellen van de volgende zaken:

- De Obligatiehouder heeft kennis genomen van de volledige tekst van het Informatie Memorandum inclusief alle Bijlagen.
- De Obligaties betreffen een risicodragende investering.
- Er wordt sterk afgeraden om Obligaties te kopen met geleend vermogen.
- De Obligatiehouder dient voldoende liquiditeit aan te houden om op de (middel)lange termijn te kunnen blijven voldoen aan zijn of haar financiële en andere verplichtingen, inclusief onvoorziene uitgaven.
- De Obligatiehouder dient, in het geval de Rentevergoeding en/of Aflossing lager is dan verwacht, het mogelijk te ontstane verlies te kunnen compenseren met zijn of haar vermogen en/of andere Inkomsten.
- De Obligatiehouder is ervan op de hoogte dat de Obligatie een lange termijn investering inhoudt, aangezien de looptijd van de Obligaties 5 (vijf) jaar bedraagt.
- De Obligatiehouder wordt geadviseerd vooraf onafhankelijk professioneel advies in te winnen, alvorens Obligaties van Landgoed Keihoef te kopen. Op deze manier kan een verantwoorde afweging worden gemaakt of aankoop van Obligaties past bij het persoonlijke risicoprofiel van de betreffende potentiële Obligatiehouder.
- Door de Inschrijving op en/of de aankoop van Obligaties verklaart een (potentiële) Obligatiehouder dat hij of zij deze verantwoorde afweging heeft gemaakt.



Een deel van de gemeenschappelijke ruimte



Groepszorg Woonboerderij, impressie begane grond