

SENIOREN WOONFONDS I C.V.

Realisatie van luxe senioren appartementen in historische omgevingen



rendement v.a. 7,8%

Behoud van Duurzaam Erfgoed

Beleggen in luxe Senioren woningen, een gouden toekomst!

Eerste emissie Commanditaire Vennootschap Senioren Woonfonds I

- Ter grootte van 200 participaties van € 25.000 per deelname
- Unieke zekerheid op basis van 1e recht van hypotheek
- Verwacht aanvangs rendement 7.8 % per jaar
- Rente betaling per kwartaal
- Volledige notariële begeleiding



Doel en visie van de Stichting tot Behoud van Erfgoederen

De Stichting stelt zich ten doel een Europees netwerk van (monumentale) land- en erfgoederen in eigendom te verkrijgen en toegankelijk te maken voor senioren. De investeringsmogelijkheid, die hierbij wordt aangeboden via de Commanditaire Vennootschap Senioren Woonfonds I C.V., biedt naast fiscale voordelen, een uitstekend rendement. Tevens is dit een belegging waarbij uw geïnvesteerde bedrag verzekerd is middels recht van 1e hypotheek. Dit is uniek, want er wordt geen gebruik gemaakt van bankleningen, dus kunnen banken ook niet het eerste hypotheekrecht opeisen.

De visie van onze moedermaatschappij is om private equity in te zetten als een manier om Rijksmonumenten voor de sloophamer te behoeden en tegelijkertijd privaat kapitaal in te zetten in de bouw van luxe senioren appartementen. Op deze wijze levert de Stichting tot Behoud van Erfgoederen een maatschappelijke bijdrage aan zowel het behoud van erfgoederen als aan passende huisvesting en eventueel mogelijke zorg voor senioren.

Laag investeringsniveau

Doordat landgoederen vaak te groot en te duur zijn geworden voor bewoning door een eigenaar zijn de objecten waar de Stichting zich op richt, relatief gunstig aan te kopen. In het algemeen geldt een aankoopniveau van ca 75-80% van de taxatiewaarde. Daardoor is er op dit moment een relatief lage inbreng van investeerders nodig om hoogwaardige objecten aan te kopen.

Een interessante beleggingsmogelijkheid

Alhoewel reeds uniek en onderscheidend door de geboden hypothecaire zekerheid, biedt dit fonds nog andere voordelen. Het is algemeen bekend dat doorgaans bij projectontwikkeling in het algemeen, de ontwikkelaar de meest zekere en minst risicovolle positie inneemt en er in dit stadium de meeste winst uit weet te behalen. Dit is exact het proces stadium waarin het Senioren Woonfonds I C.V. zich bevindt. Vanwege deze gunstige positie zitten de investeerders in dit Fonds met ons vooraan in de keten!

De investeringsmogelijkheid die hierdoor voor u ontstaat wordt aangeboden via de Commanditaire Vennootschap Senioren Woonfonds I C.V.

Dit Fonds biedt kortlopende participaties met naast fiscale voordelen een uitstekend rendement. Participanten krijgen als zekerheid het recht van 1e hypotheek op het vastgoed dat mede met hun geïnvesteerde bedrag wordt aangekocht.

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



Realisatie van luxe senioren appartementen in historische omgevingen

Eerste emissie Commanditaire Vennootschap Senioren Woonfonds I C.V.

Kenmerken en voordelen:

- De Senioren Woonfonds I C.V. is beperkt tot € 5 miljoen.
- De emissie omvat 200 participaties van elk 25.000 euro. Dit is het minimale deelname bedrag. Op de certificaten wordt aanvullend 3% emissiekosten in rekening gebracht. Bij deelname van twee of meer certificaten worden geen emissiekosten berekend.
- Voor dit bedrag worden 3 objecten aangekocht met een aankoopprijs van ieder circa 1.5 miljoen euro.
- Doordat er op dit moment kan worden ingekocht tegen 75-80% van de getaxeerde waarde is de LTV (Loan to Value) ratio zeer gunstig te noemen.
- Het voordeel van deze investering is dat de initiële investering van participanten volledig hypothecair gedekt is.
- Beoogde looptijd 24 maanden
- Bij deelname, betaalt u aan de notaris en niet aan het Fonds. De notaris geeft de gelden pas vrij nadat er 1e hypotheekrecht is gevestigd.
- De Senioren Woonfonds I C.V. doet zelf geen investeringen in herbouw en daardoor lopen de leden van deze C.V. geen ontwikkelingsrisico.
- De Stichting tot Behoud van Erfgoederen treedt op als beheerder van de Commanditaire Vennootschap en draagt er zorg voor dat investeringen altijd gedekt zijn door solide hypotheeken.

Het winstmodel voor deze C.V. en de dividend uitkeringen

Direct na aankoop van een object wordt gestart met de voorbereidingen voor herbestemming en herontwikkeling.

De Senioren Woonfonds I C.V. doet deze herbestemming niet zelf, maar draagt de uitvoering van de herbestemming over aan een ontwikkelings C.V. Deze ontwikkelings C.V. werkt samen met een gespecialiseerde ontwikkelaar op het gebied van bouw van luxe senioren appartementen in monumentale gebouwen. Met de ontwikkelaar bestaat reeds overeenstemming.

Stel er wordt een pand aangekocht voor 1,2 miljoen euro. De ontwikkelings C.V. keert dan 200.000 euro winst uit aan de Stichting voor Behoud van Erfgoederen zodra de herbestemming is voorbereid en het pand in eigendom is verkregen.

Uit deze opbrengst wordt - als eerste - dividend uitgedeeld aan participanten in de Senioren Woonfonds I C.V.

De Stichting tot Behoud van Erfgoederen (dus niet de Senioren Woonfonds I C.V.) neemt de voorfinanciering op zich van (voorschotten op) dividend betalingen, waardoor uitkeringen per kwartaal mogelijk zijn.

Kernpunten voor participanten

- Participeren betekent duurzaam investeren in het behoud van erfgoederen en huisvesting voor senioren.
- Participeren kan vanaf 25.000 euro, in totaal zijn er slechts 200 certificaten beschikbaar
- Het verwachte dividend, c.q. effectief rendement is 7,8% (uitkering per kwartaal)
- Het betreft een fiscaal transparant fonds, er is geen dividend- en vennootschapsbelasting verschuldigd
- 1e recht van hypotheek als zekerheid

De investeringsprocedure en tussentijdse inkoopmogelijkheden

Zodra een investeerder besluit te participeren, wordt deze door de notaris uitgenodigd een bedrag gelijk aan 15% van de investering op diens derdenrekening te storten. Maximaal 5% van de totale investering, kan worden aangewend voor lopende kosten. De overige 10% heeft een dubbele functie. Ten eerste kan dit worden aangewend voor het stellen van zekerheid voor de aan te kopen projecten en ten tweede wordt het geld gereserveerd in een terugkoopfonds dat -beperkt- inkoop van certificaten mogelijk maakt, ingeval een participant tussentijds zijn investering te gelde wil of moet maken.

Eerst nadat 110% van het kapitaal is aangemeld dat nodig is voor de aankoop van een object, zal de Notaris de investeerder uitnodigen de resterende 85% van zijn investering te storten tegen hypothecaire dekking voor de totale investering. In deze procedure zijn ook de tussentijdse dividendbetalingen meegefinancierd. Gedetailleerde uitleg hierover treft u aan in het uitgebreide informatie memorandum.

De Stichting tot behoud van Erfgoederen

De Stichting tot Behoud van Erfgoederen treedt op als beheerder van de Senioren Woonfonds I C.V.

Namens het bestuur van de Stichting vervult de heer Maarten C. Wienbelt de rol van bestuurslid Compliance en Risk en houdt toezicht op de administratie van de Stichting. Hij is verantwoordelijk voor het aanvraagproces van het Senioren Woonfonds en aanspreekpunt voor investeerders en toezichthouders.

Maarten Wienbelt was van 2015-2017 fractieadviseur in de Tweede Kamer en als zodanig betrokken bij alternatieve oplossingen voor de wet DBA en de faillissementswet.

Daarvoor was hij als adviseur medeverantwoordelijk voor de inrichting van de compliance van diverse ondernemingen en voerde in dat kader met regelmaat overleg met de AFM.

Risicofactoren

De risicofactoren worden uitvoerig behandeld in het uitgebreide informatie memorandum van de Senioren Woonfonds I C.V. in de context van alle daarbij betrokken aspecten.

Hieronder vindt u een korte samenvatting van factoren of calamiteiten die van invloed kunnen zijn op uw investering en/of het verwachte rendement.

Exploitatierisico

- In de rendementsberekening is uitgegaan van een verwachte verkoopopbrengst na herbestemming.
- Door de taxateur en de initiatiefnemer is een inschatting gemaakt van de jaarlijkse onderhoudskosten. De onderhoudskosten kunnen hoger of lager uitvallen dan begroot. Als gevolg van hogere kosten kunnen de participaties en /of het rendement daarop (gedeeltelijk) in waarde dalen.

Onderhoudsrisico

- Bij ieder vastgoed is de staat van onderhoud van groot belang. Hoewel de beoordelingen en inschattingen zo realistisch mogelijk zijn gemaakt, kunnen er afwijkingen tijdens de beleggingsperiode van de C.V. optreden die het rendement kunnen beïnvloeden. Als gevolg van hogere kosten kunnen de participaties en /of het rendement daarop (gedeeltelijk) in waarde dalen.

(Rest)waarde risico

- Het (rest)waarde risico is het risico dat de waarde van een aangekocht object bij vervreemding lager ligt dan de verwervingsprijs van het vastgoed of de geprognoseerde opbrengst. Waardeschommelingen doen zich meestal voor bij wijzigende marktomstandigheden (vraag en aanbod). Daarnaast kunnen factoren als inflatie, rentestand, onderhoud, planologische ontwikkeling en courantheid ook een waardedaling van de participaties veroorzaken.

Presentaties en meer informatie

Om belangstellenden zo goed mogelijk te informeren, worden in de komende maanden regelmatig presentaties gegeven. Locaties en tijdstippen worden hiervoor afgestemd met gegadigden. Wilt u een van de presentaties bijwonen dan zien wij uw aanmelding graag tegemoet. U kunt bijgesloten antwoordkaart invullen en opsturen, of telefonisch of per mail contact opnemen over de mogelijkheden bij u in de buurt.

Telefonisch: +31 (0)26 2062157, e-mail: info@seniorenwoonfonds.nl

Persoonlijk gesprek aanvragen?

Graag informeren we u in een persoonlijk gesprek over ons unieke investeringsaanbod. Ook hiervoor verzoeken wij u vriendelijk de antwoordkaart in te vullen en retour te zenden, of telefonisch of per email contact met ons op te nemen.

Meer informatie

Het meer uitgebreide informatie memorandum over de emissie is aan te vragen via de website www.seniorenwoonfonds.nl of door gebruik te maken van de antwoordkaart zodat wij u de informatie kunnen toezenden. Leest u deze informatie uitvoerig door alvorens u besluit te participeren.

Beherend Venoot
Stichting tot Behoud van Erfgoederen
Postbus 21
6860AA Oosterbeek
KvK 73364762
Tel.: +31262062157
E-mail: beheer@seniorenwoonfonds.nl
Website: www.seniorenwoonfonds.nl

Senioren Woonfonds I C.V.
Cornelis Koningstraat 27
6862CK Oosterbeek
Antwoordnummer 85, 6860VB
KvK 74023381
Tel.: +31262062157
E-mail: info@seniorenwoonfonds.nl
Website: www.seniorenwoonfonds.nl

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



Dit is een reclame-uiting van Stichting Behoud Erfgoederen. Op deze reclame-uiting is slechts het Nederlands recht van toepassing. Beleggers kunnen geen recht ontlenen aan deze reclame-uiting. Slechts het Informatie Memorandum is bindend. Om de inhoud van het aanbod te beoordelen verzoeken we u contact op te nemen met uw persoonlijk adviseur. Het betreft geen aanbod van enig financieel instrument of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van een financieel instrument.

*De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Het gemiddelde rendement is berekend over de gemiddelde looptijd van het fonds.