

**Senioren Woonfonds I C.V.  
te Oosterbeek  
Rapport inzake jaarrekening 2019**

## **INHOUDSOPGAVE**

### **RAPPORT**

- 1 Bestuur verslag
- 2 Balans ultimo 31 december 2019
- 3 Gebeurtenissen na balans datum
- 4 Overzicht uitgaven ten behoeve van het Senioren Woonfonds

## RAPPORT

## 1 BESTUUR VERSLAG

Aan: De certificaathouders, belanghebbenden en geïnteresseerden

Oosterbeek, 4 december 2020

LS,

In 2019 is het Senioren Woonfonds opgestart. De missie van het Woonfonds is het bieden van beleggingskansen in monumentaal erfgoed met als doel deze objecten te herontwikkelen naar senioren woningen en appartementen. Een markt die gezien krapte aan de aanbodzijde van geschikte woningen voor senioren zeer kansrijk is. Daarbij krijgen investeerders als aanvullende zekerheid naast hun certificaat het hypotheek recht op het vastgoed.

Middels mailingen, partner mails met o.a. IEX, Beursgenoten is enige naamsbekendheid opgebouwd. Hierdoor zijn ook de eerste investeerders ingestapt en is in 2019 het eerste object, de Vogelenzang in Hattermerbroek aangekocht. In 2019 is ook veel tijd gestoken in het vinden van geschikte locaties in o.a. Spanje en Frankrijk. In eerste instantie leek een locatie in Zuid-Frankrijk zeer goed te passen, maar alvorens over te gaan tot een koopovereenkomst besloten we eerst de locatie te huren. Helaas bleek toen vrij snel dat de locatie dus danig achterstallig onderhoud had dat we afzagen van deze locatie. De huurkosten hebben we deels voor onze rekening moeten nemen. In 2019 hebben we in Normandië een object gevonden en overeenstemming bereikt met de eigenaar dat wij deze locatie op een door ons gewenst moment kunnen acquireren voor 770.000 euro. Het object heeft een taxatie waarde van 1.050.000, en heeft al 2 riante appartementen en de mogelijkheid er tegen geringe kosten er nog 4 bij te realiseren.

Met de Vogelenzang is een begin gemaakt met de herontwikkeling waarbij er 6 tot 8 appartementen naast het hoofdhuis gerealiseerd zullen gaan worden is de verwachting.

Daarnaast is 2019 veel tijd gestoken in het ontwikkelen van een visie over het laagdrempeliger toegankelijk maken van het fonds en nagedacht over een concept waarmee mensen ook tijdelijk met hun spaargeld zouden kunnen deelnemen.

Kijkend naar de balans per 31-12-2019 kunnen we constateren dat mede gezien de potentiële waarde van Vogelenzang er sprake is van een gezonde gerealiseerde basis bij het Senioren Woonfonds. Daarnaast hebben zich steeds meer geïnteresseerden gemeld en kijken we terug op een succesvolle eerste open dag voor deelnemers en geïnteresseerden op Vogelenzang.

Door certificaat houders zullen voor een AVA worden uitgenodigd waarin goedkeuring van de jaarrekening en decharge voor het bestuur onder andere geagendeerd zullen staan. Wij zijn wegens de Covid ontwikkelingen aan het kijken hoe we dit eventueel online kunnen realiseren.

Hoogachtend,  
Namens het bestuur

M.C. Wienbelt

## 2 BALANS PER 31 DECEMBER 2019

| Activa                        | Bedrag in Euro<br>31-12-2019 | Bedrag in Euro<br>31-12-2018 | Passiva                            | Bedrag in Euro<br>31-12-2019 | Bedrag in Euro<br>31-12-2018 |
|-------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>Materiele vaste activa</b> |                              |                              |                                    |                              |                              |
| Boekwaarde Vastgoed           | 1.500.000                    | 0                            | Eigen vermogen                     | 54.110                       | 0                            |
| Vaste activa                  | 12.300                       | 0                            | Inbreng van deelnemers via Notaris | 1482250                      | 0                            |
| <b>Liquide middelen</b>       |                              |                              |                                    |                              |                              |
| Kas                           | 350                          | 0                            |                                    |                              |                              |
| Bank                          | 14.731                       | 0                            |                                    |                              |                              |
| Onder de Notaris              | 30.904                       | 0                            |                                    |                              |                              |
| <b>Vorderingen</b>            |                              |                              |                                    |                              |                              |
| Debiteuren                    | 7.500                        | 0                            |                                    | 0                            | 0                            |
|                               | 0                            | 0                            |                                    |                              |                              |
|                               | 0                            | 0                            | <b>Schulden</b>                    |                              |                              |
|                               |                              |                              | Crediteuren                        | 29.425                       | 0                            |
|                               |                              |                              |                                    |                              |                              |
|                               |                              |                              |                                    |                              |                              |
| <b>Totaal</b>                 | <b>1.565.785</b>             | <b>0</b>                     | <b>Totaal</b>                      | <b>1.565.785</b>             | <b>0</b>                     |

### **3 GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM**

Steeds meer nieuwe participanten melden zich bij de Notaris. Het eerder genoemde project in Normandië is aangekocht in de zomer van 2020. Deze aankoop resulteert in een aanzienlijke verbetering van het eigen vermogen.

Door de Covid perikelen lopen we tegen wat vertraging aan in de realisatie van de beoogde doorontwikkelingen. Dit komt doordat het maken van afspraken en het bezoeken van instanties door de maatregelen vanuit de Overheid wat lastiger is.

#### 4 OVERZICHT UITGAVEN TEN BEHOEVE VAN HET SENIOREN WOONFONDS

##### Overzicht uitgaven ten behoeve van het Senioren woonfonds

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| Aankoop Vogelenzang               | 1104990        |
| Overdracht Belasting              | 21000          |
| Broker fee                        | 15000          |
| Initiële kosten eenmalig          | 75000          |
| Marketing uitgaven                | 60000          |
| Taxatie kosten                    | 10500          |
| Selectie en structurering         | 33925          |
| Vervoer kosten                    | 21780          |
| Verblijf kosten                   | 5400           |
| Bestuur vergoeding                | 5000           |
| Onkosten bestuur en extern advies | 3400           |
| Drukwerk en verzendkosten         | 24200          |
| ICT en Hardware                   | 12300          |
| Betaalde rente                    | 28762          |
| Remeon Beveiliging                | 13008          |
| Bank                              | 14731          |
| Bank bij Notaris                  | 30904          |
| Kas                               | 350            |
| <b>Totaal</b>                     | <b>1480250</b> |