



25 mei 2020
200179 / Zorgwoningfonds Hermelijn 15
BFF/ 133640
Sonneborgh B.V.
Postbus 1787
5602 BT Eindhoven
T +31 (0)40 - 303 21 23
KvK 62202243

Behandeld door:
B.F.M. Feijts

Jaarverslag Beheerder
Zorgwoningfonds Hermelijn 15

Inhoudsopgave

Project 200179 / Zorgwoningfonds Hermelijn 15
Betreft Jaarverslag Beheerder Zorgwoningfonds Hermelijn 15

1	Inleiding	2
2	Het jaar 2019 in vogelvlucht.....	3
	2.1 Het fonds	3
	2.2 De bouwwerkzaamheden	3
	2.3 Relevante ontwikkelingen	3
3	Financiële aspecten	4
	3.1 Jaarrekening 2019	4
	3.2 Oplevering en ingebruikname.....	4
	3.3 Financieringsrente	5
	3.4 Rendementsprognose	5
	Bijlage – Rendementsprognose Zorgwoningfonds Hermelijn 15	6

1 Inleiding

Voor u ligt het jaarverslag van de Beheerder van Zorgwoningfonds Hermelijn 15.

Zorgwoningfonds Hermelijn 15 biedt maatschappelijk betrokken beleggers de mogelijkheid te investeren in een courant en duurzaam vastgoedobject, dat voorziet in een groeiende behoefte van één van de meest kwetsbare doelgroepen in onze samenleving.

Het Fonds is een zogenaamd Fonds voor Gemene Rekening (FGR) vastgoedfonds dat belegt in de ontwikkeling en exploitatie van wooncomplex Zonnehoeve in Apeldoorn. Zonnehoeve is een woongebouw van drie bouwlagen met 39 zelfstandige en betaalbare zorgwoningen aan de Hermelijn 15, centraal gelegen in nieuwbouwwijk Groot Zonnehoeve te Apeldoorn. Het Object wordt na realisatie verhuurd aan zorgorganisatie Riwis Zorg en Welzijn ten behoeve van haar cliënten: jongvolwassenen met een zorg- en ondersteuningsvraag die onder begeleiding leren (opnieuw) zelfstandig onderdeel te worden van onze samenleving.

Het totale fondskapitaal bedraagt € 4,8 miljoen, waarvan € 1,8 miljoen is gefinancierd middels de uitgifte van participaties en € 3,0 miljoen is gefinancierd met behulp van een hypothecaire lening bij de ASN Bank. Het fonds is gestart op 1 juli 2019. Op dit moment wordt het complex gerealiseerd. De verwachte oplevering is de zomer van 2020.

In dit jaarverslag informeren wij de Participanten over de ontwikkelingen in het afgelopen jaar en informeren wij hen tevens over de ontwikkelingen in de nabije toekomst.

2 Het jaar 2019 in vogelvlucht

In dit hoofdstuk doorlopen wij 2019 en noemen wij de belangrijkste ontwikkelingen tot heden.

2.1 Het fonds

Op 1 juli 2019 is Zorgwoningfonds Hermelijn 15 gestart. Het totale fondskapitaal bedraagt € 4,8 miljoen waarvan € 1,8 miljoen is gefinancierd middels de uitgifte van 36 participaties van ieder € 50.000,- met een minimale afname van twee participaties. Er was bij plaatsing sprake van 14 participanten, deels rechtspersonen en deels natuurlijke personen. Twee van de 36 participaties zijn ondergebracht bij Sonneborgh Groep.

2.2 De bouwwerkzaamheden

Met de aanvang van het fonds op 1 juli 2019 is ook gestart met de realisatie van het Object. In deze periode hebben we te maken gekregen met een nationale discussie over stikstof en PFAS en een wereldwijde crisis als gevolg van het COVID-19 (Corona) virus. Deze ontwikkelingen hebben grote gevolgen voor de bouwsector. Desondanks is het gelukt het Object waar dit fonds in belegt te realiseren zonder dat deze ontwikkelingen grote impact hebben gehad op de voortgang van het werk, de prijs of de kwaliteit van de bouw. Op 31 maart is het hoogste punt van de bouw bereikt en de oplevering van het Object staat gepland op 23 juli 2020.

2.3 Relevante ontwikkelingen

Om u te informeren over alle relevante ontwikkelingen aangaande het fonds hebben wij hierna de belangrijkste momenten van het afgelopen jaar weergegeven.

<i>Datum</i>	<i>Ontwikkelingen en werkzaamheden</i>
28 juni 2019:	Aankoop perceel
1 juli 2019:	Uitgifte participaties en start fonds
27 augustus 2019:	Aantrekking financiering en vaststelling rentepercentage
September 2019:	Afwikkeling bezwaarprocedure en onherroepelijke bouwvergunning
16 oktober 2019:	Start bouwwerkzaamheden
21 november 2019:	Bevestiging Belastingdienst inzake belastingstatus fonds
20 januari 2020:	Opstellen halfjaarrapportage
23 januari 2020:	Halfjaarlijkse uitkering aan Participanten
Februari-Mei 2020:	Opstellen jaarrekening 2019
13 maart 2020:	Fonds- & Beheerdersrapportage gedeponeed bij DNB
31 maart 2020:	Bereiken hoogste punt Apeldoorn

3 Financiële aspecten

In dit hoofdstuk zal nader worden ingegaan op de financiële aspecten van het afgelopen jaar. Daarnaast wordt een prognose gegeven voor de toekomst. Voor beide onderwerpen geldt dat deze worden vergeleken met de cijfers uit het Investeringsmemorandum.

3.1 Jaarrekening 2019

Op 20 mei is de jaarrekening 2019 voor Stichting Zorgwoningfonds Hermelijn 15 opgesteld. Deze zal tijdens de vergadering op 11 juni 2020 worden vastgesteld.

Aangezien dit het eerste jaar betreft van het fonds is er sprake van geactiveerde investeringen voor het pand in aanbouw alsmede financiële vaste activa, zijnde de investeringen voor de structurering van het fonds en de selectie en acquisitie ten behoeve van het fonds. Daarnaast is er sprake van financieringskosten (hypothecaire lening ASN Bank) en algemene kosten voor de accountant, de Beheerder en de Bewaarder en voor verzekeringen.

Aangezien er op dit moment nog geen sprake is van huurinkomsten is er sprake van een negatief resultaat ter hoogte van -/- € 8.893,-.

3.2 Oplevering en ingebruikname

In het Investeringsmemorandum is opgenomen dat de oplevering van het gebouw plaats zou vinden op 1 juli 2020. Daarbij is uit gegaan van een start van de realisatie in juli 2019, net na het starten van het fonds. Als gevolg van lopende bezwaarprocedures was het helaas niet mogelijk om op die datum te starten met de werkzaamheden. In oktober is alsnog gestart met de bouw. Dit heeft tot gevolg gehad dat de opleverdatum van 1 juli 2020 een kleine maand naar achteren is geschoven. De verwachte opleverdatum is thans 23 juli 2020.

Huurder Riwis Zorg en Welzijn heeft bouwer Coresta Oost BV verzocht om het gebouw, in plaats van casco oplevering, te voorzien van vloer- en wandafwerking. Om juridische en verzekeringstechnische redenen heeft het de voorkeur om de oplevering van het pand en de ingebruikname daarvan op hetzelfde moment te laten plaatsvinden.

Tussen partijen is daarom overeengekomen dat, ondanks de latere oplevering en ingebruikname door Riwis Zorg en Welzijn (naar verwachting september), huurder Riwis Zorg en Welzijn voor de periode 23 juli tot aan ingebruikname wel een vergoeding zal betalen aan Coresta Oost BV welke deze vergoeding één op één door zal leggen aan Stichting Zorgwoningfonds Hermelijn 15.

3.3 Financieringsrente

Van de totale kapitaalbehoefte van het Fonds, te weten € 4,8 miljoen, is € 1,8 miljoen bijeen gebracht met behulp van het fonds. Het resterende deel van € 3,0 miljoen is hypothecair gefinancierd bij de ASN Bank. In het Investeringsmemorandum waren de verwachte rentekosten geprognoseerd op 2,48%.

Per 29 augustus 2019 hebben wij u geïnformeerd over het afgesloten rentepercentage voor de hypothecaire financiering door de ASN Bank. Het definitieve gemiddelde rentepercentage dat van toepassing is op de hypothecaire lening over de eerste acht jaar van de looptijd bedraagt 1,53%. Dit rentepercentage is samengesteld uit:

- Een rentepercentage van 1,45% op het leningdeel waarop de groenverklaring van toepassing is (ter hoogte van € 2.535.000,-), en:
- Een rentepercentage van 1,95% op het leningdeel zonder groenverklaring (ter hoogte van € 465.000,-).

De daadwerkelijke rentekosten op de hypothecaire lening zijn met 1,53% dus lager dan de 2,48% als geprognoseerd in het Investeringsmemorandum. Dit heeft derhalve een positief resultaat op de prognose.

3.4 Rendementsprognose

In de bijlage is een bijgewerkte prognose van het directe rendement opgenomen. In deze prognose zijn de volgende aanpassingen verricht:

- De rente van de hypothecaire financiering is aangepast naar het daadwerkelijke percentage;
- Voor het eerste bouwjaar zijn de betaalde exploitatiekosten opgenomen;
- Voor het eerste huurjaar is gerekend met lagere huurinkomsten als gevolg van de latere oplevering van het gehuurde (23 in plaats van 1 juli).

Op het moment van schrijven van deze rapportage zijn er geen aanknopingspunten om te verwachten dat de overige parameters (zoals meerjarenonderhoud) zich anders gaan ontwikkelen in de komende jaren. Deze gegevens zijn dan ook gelijk gehouden.

Bij een gelijkblijvend verloop van de liquiditeiten van de stichting leidt dit tot hogere bedragen die beschikbaar zijn voor de uitkering aan participanten.

Bijlage – Bijgewerkte rendementsprognose Zorgwoningfonds Hermelijn 15

	bouwperiode	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5	jaar 6	jaar 7	jaar 8	jaar 9	jaar 10
Rendementsprognose	2019 / 2020	2020 / 2021	2021 / 2022	2022 / 2023	2023 / 2024	2024 / 2025	2025 / 2026	2026 / 2027	2027 / 2028	2028 / 2029
Inkomsten										
Bruto-huurontvangsten	135.000	250.681	272.095	277.537	283.088	288.750	294.525	300.415	306.423	312.552
Inkomsten duurzaamheidspakket	-	5.000	5.100	5.202	5.306	5.412	5.520	5.631	5.743	5.858
Rentevergoeding liquiditeitsreserve	0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotaal	135.000	255.681	277.195	282.739	288.394	294.162	300.045	306.046	312.167	318.410
Uitgaven (1)										
Exploitatiekosten (o.b.v. onderhoudsbegroting)	10.000	32.741	37.702	34.245	39.227	61.660	41.004	36.876	42.464	38.570
Fondskosten	5.000	17.003	17.343	17.690	18.044	18.404	18.772	19.148	19.531	19.921
Rentebetalingen hypothecaire lening	30.000	45.825	44.679	43.534	42.388	41.243	40.097	38.951	37.806	36.660
Subtotaal	45.000	95.569	99.725	95.468	99.659	121.307	99.873	94.976	99.800	95.152
Exploitatieresultaat	90.000	160.113	177.471	187.271	188.735	172.854	200.172	211.070	212.366	223.258
Uitgaven (2)										
Aflossing op hypothecaire lening	-	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000
Reservering groot onderhoud in jaar 10	-	1.952	460	7.512	6.252	9.381-	12.321	17.515	9.890	14.831
Toevoeging/onttrekking liquide middelen uit reserve	-	19.261-	15.777-	12.316-	8.880-	8.415-	2.087-	4.330	13.964	20.628
Voor uitkering beschikbaar	90.000	102.421	117.788	117.075	116.363	115.650	114.938	114.225	113.513	112.800
Direct Rendement Participanten (%)	5,0%	5,7%	6,5%	6,5%	6,5%	6,4%	6,4%	6,3%	6,3%	6,3%
Stand liquide middelen	266.760	249.451	234.134	229.330	226.703	208.907	219.141	240.987	264.840	300.299
Stichting Zorgwoningfonds Hermelijn 15										