

Beleggen met een hoog rendement?



Financier vastgoed in de zorg!

ZIO Zorgvastgoed B.V. geeft 250 obligaties uit, met een nominale waarde van € 10.000 per Obligatie en met een rente van 6% (5-jaar looptijd) of 7% (10-jaar looptijd), naar keuze, ter (her)financiering van eerstelijns zorgvastgoed in Maastricht. De Stichting Toezicht Obligaties ZIO Zorgvastgoed houdt toezicht namens u, als obligatiehouder.

Indien u op zoek bent naar interessante beleggingsmogelijkheden in vastgoed, dan is ZIO Zorgvastgoed een nieuwe uitstekende mogelijkheid met een hoog rendement. Dit initiatief combineert vernieuwende concepten in de zorgsector met de robuustheid van kwalitatief hoogstaand vastgoed.

Waar gaat het om ?

In Zuid-Limburg is ZIO Zorgvastgoed BV actief om eerstelijnszorgcentra van de grond te krijgen. In deze praktijkcentra werken verschillende zorgaanbieders, met name gericht op de eerstelijnszorg, samen om hun diensten aan te bieden: gemakkelijker voor de patiënt, goedkoper voor de zorgaanbieder.

Heden zijn drie van dergelijke eerstelijnszorgcentra gereed en verhuurd, in de Maastrichtse wijken Caberg, Amby, Wittevrouwenveld. In de Maastrichtse wijk Scharn is een nieuw gezondheidscentrum reeds geheel verhuurd en in aanbouw. Dit zal tegen het einde van de zomer 2014 kunnen worden opgeleverd.

Gemakkelijker

Het grote voordeel voor de patiënt is dat hij/zij voor zijn/haar zorgdiensten niet meer op verschillende locaties hoeft te zijn, en de afspraken mogelijk na elkaar in hetzelfde gebouw plaats kunnen vinden. Ook de samenwerking tussen de zorgaanbieders onderling is eenvoudiger te realiseren.

Goedkoper

De zorgaanbieder heeft een zorg minder doordat de zorg voor aankoop, bouw, financiering, onderhoud en beheer van het pand wordt uitbesteed aan ZIO Zorgvastgoed. Deze organisatie bouwt nieuwe zorgcentra of koopt bestaande panden en verbouwt ze tot moderne praktijkcentra. De ruimten worden langjarig verhuurd aan de huisarts, de fysiotherapeut, de apotheek en/of andere zorgverleners. Door schaalgrootte en opgebouwde expertise kan dit goedkoper dan wanneer elke zorgaanbieder zelf met zijn gebouw bezig is.

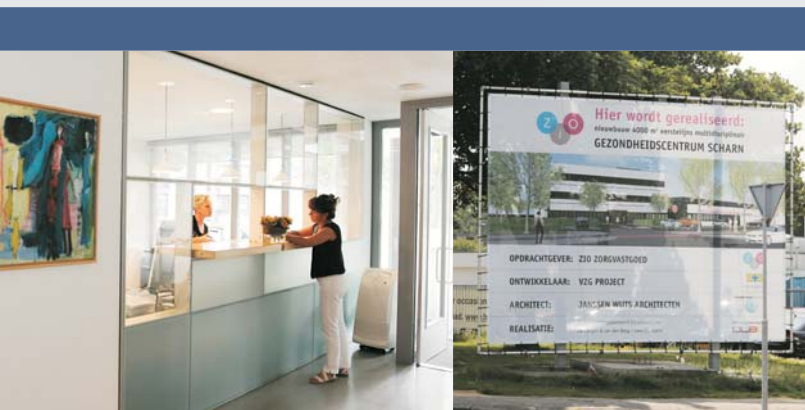
Gezondheidscentrum Severen

Een voorbeeld van een praktijkcentrum is te vinden te Amby in Maastricht waar een huisarts, een fysiotherapeut en een logopediste onder één dak hun diensten aanbieden. Maar ook andere aan zorg gerelateerde aanbieders zoals GGZ-therapeuten, diëtisten, opvoedingsdeskundigen en/of andere hulpverleners kunnen in dit mooie concept participeren.

Het eerste cluster, bestaande uit multidisciplinaire praktijkcentra in de Maastrichtse wijken Caberg, Amby en Wittevrouwenveld, welke inmiddels allemaal door de huurders in gebruik zijn genomen, is afgerond en opgeleverd. Het tweede cluster is een groot multidisciplinair zorgcentrum in de wijk Scharn, dat heden wordt gebouwd en reeds 100% is verhuurd aan diverse zorgverleners, en tegen het einde van de zomer 2014 zal worden opgeleverd. Beide clusters dienen nu te worden ge(her)financierd.

Financiering

ZIO Zorgvastgoed koopt en (ver)bouwt op diverse plaatsen in het werkgebied Zuid Limburg onroerend goed ten behoeve van de praktijkcentra. De diverse ruimten in de panden worden vervolgens verhuurd op basis van langjarige contracten aan zorgverleners.



Als private belegger kunt u een obligatie met een aantrekkelijke rente kopen: 6% voor een 5-jarige obligatie en 7% voor een 10-jarige obligatie.



ZIO Zorgvastgoed financiert deze panden altijd voor minstens 10% met eigen middelen en arrangeert aanvullende bancaire financiering van deze centra ter hoogte van circa 65%. Voor het overige deel (circa 25%) willen we beleggers, zoals u, de mogelijkheid bieden om te participeren middels het kopen van obligaties.

ZIO Zorgvastgoed en obligaties

ZIO Zorgvastgoed heeft zich ten doel gesteld om circa 25% financiering uit de private sector te realiseren door middel van uitgiftes van obligaties. Het grote voordeel van ZIO Zorgvastgoed als uitgevende instelling van obligaties, is dat zij door haar omvang de afzonderlijke, vaak kleinere, obligaties van private investeerders kan bundelen, en kan aanwenden voor de (gedeeltelijke) financiering van de praktijkcentra in cluster 1 en 2. ZIO Zorgvastgoed leent, middels de uitgave van maximaal 250 obligaties van ieder € 10.000 nominaal, zodoende maximaal € 2,5 miljoen van de private sector.

Een individuele belegger dient minimaal 5 obligaties te kopen. De risicospreiding voor de private investeerder over de vier projecten in Cluster 1 en 2, met circa 26 verschillende huurders, allen actief

stichting. Financiering van een praktijkcentrum door de stichting is pas toegestaan wanneer het project voor minimaal 80% langjarig verhuurd is door ZIO Zorgvastgoed.

Wat is er interessant voor u?

Voor u als private financier is er de mogelijkheid om obligaties met een aantrekkelijke rente bij ZIO Zorgvastgoed te kopen. De exacte hoogte van de rente die op de obligaties wordt verstrekt is afhankelijk van de looptijd van de obligatie. De aflossing van de obligatie is (naar keuze) na vijf jaar of na tien jaar.

Voor obligaties met een looptijd van 5 jaar is de rente vastgesteld op 6% per jaar en voor een obligatie met een looptijd van 10 jaar is de rente vastgesteld op 7% per jaar. Deze rente wordt eens per kwartaal achteraf uitgekeerd.

Hoog netto rendement door box 3 karakter

De belegging is fiscaal gezien een zogenaamde box III belegging (1,2% over het belegde bedrag wordt als belasting afgedragen). Even een voorbeeld. Stel dat de obligatie die u heeft gekocht 7,0% bruto rente geeft, dan is dat netto 5,8%.

Het eerste cluster, bestaande uit multidisciplinaire praktijkcentra in de Maastrichtse wijken Caberg, Amby en Wittevrouwenveld, welke inmiddels allemaal door de huurders in gebruik zijn genomen, is afgerond en opgeleverd.



in de eerstelijns zorg, met minimaal 10-jarige huurcontracten, is goed te noemen. Bovendien wordt namens de obligatiehouders toezicht gehouden op het gestelde in de obligatievoorwaarden en op de financiële ontwikkeling van Zio Zorgvastgoed door een speciaal daartoe opgerichte Stichting.

Stichting Toezicht Obligaties ZIO Zorgvastgoed

Additioneel is de Stichting Toezicht Obligaties ZIO Zorgvastgoed notarieel opgericht. De Stichting is organisatorisch geheel onafhankelijk van ZIO Zorgvastgoed en functioneert zonder winst oogmerk. De Stichting heeft als enige doel om namens de obligatiehouders toezicht te houden op de juiste besteding van de gelden van de beleggers en op de voortdurende financiële gezondheid van ZIO Zorgvastgoed.

Onafhankelijkheid

De onafhankelijkheid van de Stichting wordt gewaarborgd door een van ZIO Zorgvastgoed onafhankelijk bestuur, dat specifiek is aangewezen om de belangen van de obligatiehouders te behartigen. Een bestuurslid wordt dan ook benoemd door de obligatiehouders. Dit bestuurslid heeft een vetorecht in de vergaderingen van de

Ook als u als zorgaanbieder en huurder meefinanciert, dan is dit voor u een box III belegging. Hierover zijn afspraken gemaakt met het Ministerie van Financiën en de belastingdienst ('ruling').

Interesse? Vraag de informatiemap aan

Mocht u naar aanleiding hiervan geïnteresseerd zijn in deze beleggingsmogelijkheid, vraag dan de gratis informatiemap aan via info@financieringzorgvastgoed.nl

In de informatiemap vindt u een uitgebreidere beschrijving van de projecten, de prospectus, een uitgebreide brochure, een inschrijfformulier en de statuten van de Stichting.

De onafhankelijkheid van de Stichting wordt gewaarborgd door een van ZIO Zorgvastgoed onafhankelijk bestuur, dat specifiek is aangewezen om de belangen van de obligatiehouders te behartigen.

Iedere belegging brengt risico's met zich mee. De verschillende risico's van deze belegging worden beschreven in het prospectus. We onderscheiden risico's die samenhangen met de uitgevende instelling (zoals risico's die voortvloeien uit het niet ontvangen van huurbetalingen of risico's die voortvloeien uit de waarde of het onderhoud van het onroerend goed, dan wel het risico dat aan het einde van de looptijd de terugbetalingen niet kunnen worden gefinancierd) en risico's die samenhangen met de waarde van de obligaties (zoals het risico van rentewijzigingen op de markt, het risico van beperkte verhandelbaarheid van de obligaties en het risico dat niet op alle obligaties wordt ingetekend, zodat de uitgevende instelling naar andere, wellicht duurere, financiering moet uitkijken).

Om de risico's voor u zoveel mogelijk te beperken zijn de volgende waarborgen ingevoerd:

- ✓ De door Obligatiehouders ingelegde middelen dienen uitsluitend en voor 100% als (her-)financiering van de vier door ZIO Zorgvastgoed aangekochte en verhuurde zorgvastgoedcomplexen;
- ✓ ZIO Zorgvastgoed moet (minstens) 10% van de herfinanciering aan kapitaal inbrengen. Indien het eigen vermogen van ZIO Zorgvastgoed onder de 10% zou komen, is het ZIO Zorgvastgoed niet toegestaan dividend uit te keren aan haar aandeelhouders;
- ✓ Indien het eigen vermogen van ZIO Zorgvastgoed structureel lager dan 10% van het balanstotaal is, dienen de aandeelhouders van ZIO Zorgvastgoed additioneel eigen vermogen in te brengen;
- ✓ Er is een onafhankelijke Stichting voor toezicht namens de Obligatiehouders opgericht, waarbinnen een bestuurslid door de obligatiehouders wordt benoemd. Deze bestuurder heeft vanzelfsprekend inzage in balans en jaarrekening en toegang tot onderliggende financiële gegevens van ZIO Zorgvastgoed;
- ✓ De, in het kader van haar activiteiten, te maken bestuurs- en beheerskosten van Stichting Toezicht Obligaties ZIO Zorgvastgoed zullen aan de Stichting worden vergoed door ZIO Zorgvastgoed;
- ✓ Jaarlijks wordt op de jaarrekening van ZIO Zorgvastgoed accountantscontrole toegepast;
- ✓ Jaarlijks zal tijdens de hierboven genoemde accountantscontrole steeds opnieuw worden gecontroleerd of ZIO Zorgvastgoed zich houdt aan de solvabiliteits- en leningsvoorwaarden, die met de obligatiehouders, de Stichting Toezicht Obligaties ZIO Zorgvastgoed en met de bank zijn afgesproken.

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

Ondanks het zo goed mogelijk managen en beperken van de aanwezige risico's, kunnen deze nooit geheel worden weggenomen.

Het prospectus voor deze obligatie-uitgifte is algemeen verkrijgbaar bij:

ZIO Zorgvastgoed B.V.

Wilhelminasingel 81
6221 BG Maastricht

T 043 350 69 10 - F 043 350 69 20

E info@financieringzorgvastgoed.nl

W www.financieringzorgvastgoed.nl

