

UPDATE - OKTOBER 2020 - VOOR BELEGGERS IN EXCELLENT ZORGVASTGOED GARANTIEFONDS BV



1. Inleiding

Excellent Zorgvastgoed Garantiefonds B.V. (EZG) geeft u als deelnemer in de EZG I obligatielening en/of de EZG II obligatielening met dit document een nadere toelichting ten aanzien van de laatste ontwikkelingen binnen het fonds. In dit document wordt nader ingegaan op ontwikkelingen binnen het bestuur van EZG, de actuele stand van zaken van de vastgoedprojecten, de prognoses bij een directe verkoop van de panden en de huidige financiële situatie van EZG. Ook wordt nader ingegaan op de bezoldiging van de bestuurders van EZG en tenslotte is er een vacature voor het bestuur van Stichting Viseo ontstaan en worden obligatiehouders van EZG uitgenodigd om zich aan te melden om voor een functie in het bestuur van Stichting Viseo.

2. Toelichting ten aanzien van ontwikkelingen binnen het bestuur van EZG

Het bestuur van EZG bestaat thans uit drie personen:

1. dhr. J.R. Nicolaas (bestuurder en tevens 50% aandeelhouder en mede-oprichter van EZG middels JRN Holding BV);
2. dhr. M. Moermans (bestuurder en tevens 50% aandeelhouder en mede-oprichter van EZG middels Aspect Beheer BV); en
3. dhr. R.C.C. de Wit (bestuurder middels RBN Holding BV; toegetreden als derde bestuurder in april 2020).

Tot december 2019 bestond het bestuur uit dhr. Nicolaas en dhr. Moermans en per eind maart 2020 bestond het bestuur uit de volgende drie personen:

1. dhr. J.R. Nicolaas (bestuurder en tevens 50% aandeelhouder en mede-oprichter van EZG middels JRN Holding BV);
2. dhr. M. Moermans (bestuurder en tevens 50% aandeelhouder en mede-oprichter van EZG middels Aspect Beheer BV); en
3. dhr. A. de la Fosse (bestuurder middels White Rabbit BV; bestuurder van december 2019 tot en met eind maart 2020).

In 2020 is een verschil van inzicht binnen het bestuur van EZG ontstaan over de koers van EZG.

Dit verschil van inzicht heeft ertoe geleid dat dhr. A. de la Fosse per begin april 2020 is vervangen door een andere bestuurder, dhr. De Wit. De bedoeling was dat na deze bestuurswisseling het verschil van inzicht makkelijker overbrugd zou kunnen worden. Het dispuut spitst zich met name toe op de wijze waarop de heer Moermans invulling heeft gegeven aan zijn verantwoordelijkheid voor de bouw, en de wijze waarop de samenwerking met hem verloopt.

Onder het huidige bestuur zijn vervolgens, op instigatie van dhr. Nicolaas en dhr. De Wit, afspraken gemaakt over een meer planmatige aanpak van de bouwwerkzaamheden. Helaas blijkt het verschil van visie binnen het bestuur van EZG daarmee nog niet opgelost. Er zijn hiervoor diverse redenen, waaronder dat bij een vergunningaanvraag voor het pand in Terwolde (gemeente Voorst) is gebleken dat door de gemeente in het kader van de zogenoemde Bibob procedure het standpunt wordt ingenomen dat de betrokkenheid van dhr. Moermans bij EZG een belemmering vormt voor toekenning van vergunningaanvragen. Dhr. Moermans is het daarmee niet eens, maar de status is wel dat de gemeente vasthoudt aan haar standpunt. Concreet gaat het om een omgevingsvergunning voor enkele (niet bouwkundig of operationeel noodzakelijke) aangebrachte verfraaiingen. Hierdoor heeft EZG nog niet alle door haar verlangde omgevingsvergunningen voor Terwolde kunnen krijgen en dit levert nu en in de toekomst een exploitatierisico op voor EZG. De locatie in Terwolde kan in beginsel wel geopend worden begin 2021, maar het bestuur gaat er vanuit dat diverse aanpassingen aan de gevel van het gebouw gedaan moeten worden om vergunningsvrij te kunnen afbouwen.

Omdat het verkrijgen van de nodige vergunningen ook in de toekomst, problematisch kan zijn voor de onderneming, meent de meerderheid van het bestuur dat het beter is voor EZG dat de heer Moermans niet langer als bestuurder en aandeelhouder bij EZG betrokken is.

Daaraan draagt ook bij dat vanwege de ontstane spanningen in het bestuur, er onvoldoende vertrouwen is in het bestuur dat, in het geval dhr. Moermans betrokken blijft als bestuurder en aandeelhouder, de nodige hervormingen, tijdig doorgevoerd kunnen worden.

EZG laat zich juridisch bijstaan, zodat op een zorgvuldige en efficiënte wijze aan deze fase een einde kan worden gemaakt. Inmiddels vindt overleg plaats tussen de bestuursleden dat is gericht op het zo spoedig mogelijk bereiken van een oplossing. Indien het overleg met de heer Moermans onverhoopt niet tot een oplossing leidt, zal zo nodig de rechter worden gevraagd in te grijpen.

EZG hoopt echter dat deze kwestie in de komende weken zal worden opgelost.

3. de actuele stand van zaken van de vastgoedprojecten in Zutphen en Terwolde

EZG heeft in 2019 twee vastgoedobjecten gekocht (in Terwolde en Zutphen). Beide vastgoedobjecten van EZG zijn helaas nog niet operationeel. Hieronder volgt een nadere toelichting waarom de opening vertraging heeft opgelopen en wat de actuele verwachtingen zijn.

3.1 Het pand in Terwolde

Het pand in Terwolde is gekocht volledig gerenoveerd voor de lange termijn. In ons vorige nieuwsbericht van augustus 2020 is reeds uiteen gezet wat er zoal is gerenoveerd in Terwolde. Tijdens de verbouwing in Terwolde is vertraging opgelopen doordat een nieuwe fundering is aangelegd en door een volledige vernieuwing van het dak. Er is wel bouwcontrole gedaan vooraf, en de problemen met de fundering en het dak waren geen verrassing, maar desondanks heeft de realisatie van deze vernieuwingen langer geduurd dan aanvankelijk verwacht.

Ook zijn er extra eisen gesteld door de gemeente Voorst voor het afgeven van de vergunning voor de brandveiligheid wat tot enige vertraging heeft geleid. Inmiddels heeft de gemeente Voorst (waar Terwolde onder valt) de brandveiligheidseisen van de sprinklerinstallatie goedgekeurd.

Na overleg met de beoogde zorgverlener (beoogd exploitant van het pand) en diverse zorgdeskundigen is het gebleken dat nadere aanpassingen nodig zijn. Het is de planning dat de benodigde aanpassingen in de maand november worden gerealiseerd en dat direct daarna de sprinklerinstallatie wordt geïnstalleerd. Het is de planning dat deze aanpassingen voor het eind van het jaar gereed zijn en dat het gebouw in het begin van 2021 geopend wordt. De verwachte benodigde additionele investeringen om het pand in Terwolde open te krijgen bedragen nog € 150.000.

Ten aanzien van het pand in Terwolde bestaat, zoals toegelicht vooralsnog het risico dat diverse aanpassingen aan de gevel van het gebouw verwijderd zullen moeten worden. In beginsel staat dat echter niet in de weg aan de opening van het pand.

De meest actuele rendementsverwachting voor het pand in Terwolde, bij volledige verhuur is als volgt opgebouwd:

Prognose rendement Terwolde		
	13	aantal kamers
€	1.700	kale huuropbrengsten plus servicefee p/m per kamer
€	22.100	verhuuromzet per maand
€	3.450	servicekosten / onderhoudskosten Terwolde / verzekering p/m
€	18.650	netto rendement per maand Terwolde
€	223.800	Nettoresultaat Terwolde per jaar

Ten opzichte van de vorige prognose is het aantal kamers van 14 naar 13 afgenomen, in verband met de door de beoogde zorgverlener gewenste samenvoeging van 2 naastgelegen kamers. De verwachte omzet per kamer

is: € 1.700 aan kale verhuuropbrengst plus service fee per maand per kamer.¹ Dit is gebaseerd op de verklaringen van de beoogde zorgverlener alsmede op de huidige marktprijzen. De zorg wordt hierbij niet uitgevoerd door EZG maar door de beoogde zorgverleningsinstantie waarmee thans wordt gewerkt aan een intentieverklaring. De onderhoudskosten en servicekosten zijn geprognostiseerd op € 3.450,- per maand zodat de maandelijkse netto huur uitkomt op € 18.650,-.

3.2 Het pand in Zutphen

Het vastgoedobject in Zutphen, ook bekend als “Fort Bronsbergen” aan de Bronsbergen 25, was oorspronkelijk voor een groot deel in gebruik als restaurant. Het restaurant was echter verouderd en diende te worden opgeknapt. Aan het pand in Zutphen zijn ook diverse sloop- en renovatiewerkzaamheden verricht. Er zijn door EZG in Zutphen voorbereidingen getroffen om zo snel mogelijk te beginnen aan de opbouwfase van een nieuw restaurant en de realisatie van (zorg)hotelkamers op de eerste verdieping.

Er is gesproken met een professionele restaurantketen die het restaurant wilde opknappen en exploiteren en huren voor € 9.000 ex BTW per maand. De gesprekken met deze restaurantketen waren vergevorderd, maar vanwege de coronacrisis hebben zij helaas besloten om op dit moment (nog) geen huurcontract te tekenen met EZG.

Inmiddels zijn de gesprekken met de restaurantketen weer opgepakt en heeft EZG goede signalen dat eind 2020 toch een contract gesloten kan worden voor de exploitatie van het restaurant in 2021.

Het bestuur van EZG heeft in de tussentijd echter tevens een alternatief plan uitgewerkt om in het gehele pand in Zutphen zorghotelkamers te realiseren met een beperkt restaurant. De tekeningen hiervoor zijn reeds gereed. Op basis van de laatste tekeningen zullen er in het pand in Zutphen 6 (zorg)hotelkamers worden ontwikkeld op de begane grond en 7 (zorg)hotelkamers op de eerste verdieping. Dit worden luxe (zorg)hotelkamers waarin mensen kunnen revalideren, bijvoorbeeld na een operatie. We hebben vergevorderde gesprekken met een zorgverlener die hier de zorg wil gaan verlenen.

Hieronder volgt scenario 1 met een overzicht van het verwachte rendement van het pand in Zutphen waarbij wordt verhuurd aan de restaurantketen en waarbij op de eerste verdieping 7 (zorg)hotelkamers zijn gerealiseerd.

Prognose rendement Zutphen - scenario 1 met verhuur restaurantketen	
€ 9.000	huurinkomsten restaurantketen per maand
<i>Prognose opbrengst zorghotelkamers 1e verdieping</i>	
€ 140	netto opbrengsten per hotelkamer per nacht (incl schoonmaakkosten)
70%	bezettingsgraad
€ 2.940	omzet per maand per hotelkamer
7	aantal hotelkamers
€ 20.580	verhuuropbrengsten per maand van alle 7 hotelkamers
€ 1.470	schoonmaakkosten per maand
€ 3.000	energiekosten per maand voor de hotelkamers
€ 4.000	aanschafkosten inventaris per kamer
€ 5.600	afschrijvingskosten inventaris per jaar (over 5 jaar)
€ 15.643	nettoresultaat verhuur per maand van alle 7 hotelkamers (excl fin. lasten)
<i>Totaal rendement per maand Fort Bronsbergen - incl de restaurantketen</i>	
€ 24.643	Totaal rendement per maand Fort Bronsbergen
€ 295.720	verhuurrendement Fort Bronsbergen per jaar
€ 45.000	onderhoudskosten plus verzekering per jaar
€ 250.720	Nettoresultaat Zutphen per jaar (excl fin. lasten)

¹ Dit bedrag van EUR 1.700 is EUR 100 per maand lager dan volgens onze vorige prognose van augustus 2020; een bedrag van EUR 1.700 sluit meer aan bij de huidige marktprijzen.

Hieronder volgt scenario 2 met een overzicht van het verwachte rendement van het pand in Zutphen waarbij er op de begane grond zes (zorg)hotelkamers zijn gerealiseerd en op de eerste verdieping zeven.

Prognose rendement Zutphen - scenario 2 met zorghotelkamers op begane grond	
<i>Prognose opbrengst zorghotelkamers 1e verdieping</i>	
€ 140	netto opbrengsten per hotelkamer per nacht (incl schoonmaakkosten)
70%	bezettingsgraad
€ 2.940	omzet per maand per hotelkamer
7	aantal hotelkamers
€ 20.580	verhuuropbrengsten per maand van alle 8 hotelkamers
€ 1.470	schoonmaakkosten per maand
€ 3.000	energiekosten per maand voor de hotelkamers
€ 4.000	aanschafkosten inventaris per kamer
€ 5.600	afschrijvingskosten inventaris per jaar (over 5 jaar)
€ 15.643	nettoresultaat (excl financ. lasten) per maand van alle 7 hotelkamers
<i>Prognose opbrengst zorghotelkamers begane grond</i>	
€ 155	netto opbrengsten per hotelkamer per nacht (incl schoonmaakkosten)
70%	bezettingsgraad
€ 3.255	omzet per maand per hotelkamer
6	aantal hotelkamers
€ 19.530	netto opbrengsten per maand van alle 6 hotelkamers
€ 1.260	schoonmaakkosten per maand voor de hotelkamers
€ 3.000	energiekosten per maand voor de hotelkamers
€ 4.000	aanschafkosten inventaris per kamer
€ 4.800	afschrijvingskosten inventaris per jaar (over 5 jaar)
€ 14.870	Nettoresultaat per maand bij verhuur van alle 6 hotelkamers (excl fin. lasten)
Totaal rendement per maand Fort Bronsbergen - zonder restaurantketen	
€ 30.513	Totaal verhuurrendement per maand Fort Bronsbergen
€ 366.160	verhuurrendement Fort Bronsbergen per jaar
€ 70.000	onderhoudskosten plus verzekering per jaar
€ 296.160	Nettoresultaat Zutphen per jaar (excl fin. lasten)

Zoals blijkt is de verwachte opbrengst bij verhuur aan de restaurantketen (scenario 1) financieel iets minder lucratief dan bij een volledige inrichting van het pand met zorghotelkamers (scenario 2). Daar staat tegenover dat EZG in dit tweede scenario zelf een grotere investering zal moeten doen om de gewenste zorghotelkamers te realiseren op de begane grond, geld dat anders besteed zou kunnen worden aan andere investeringen of voor de terugbetaling van obligatiehouders. De verwachte benodigde additionele investeringen onder scenario 2 bedragen namelijk € 900.000 terwijl de verwachte benodigde additionele investeringen onder scenario 1 € 500.000 bedragen.

Gezien de onzekerheid met de coronacrisis voor de restaurantbranche, is het bestuur van EZG voornemens om in te zetten op scenario 2.

EZG heeft tevens een stuk grond bij het pand in Zutphen in bezit en voorts een optie om een extra stuk grond bij te kopen van de gemeente om een (zorg)hotel te ontwikkelen met 55 zorghotelkamers. EZG richt haar aandacht en middelen op dit moment eerst op de ontwikkeling van de 13 zorghotelkamers in het bestaande pand op de eerste en de tweede verdieping. Wanneer zorghotelkamers zijn geopend, wordt opnieuw het plan van de bouw van een nieuw hotel opgepakt, waarvoor al tekeningen klaar liggen.

4. Financiële positie van EZG

EZG heeft sinds 2018 geld opgehaald bij obligatiehouders middels obligatieleningen en heeft daarmee twee vastgoedobjecten gekocht. Beide vastgoedobjecten van EZG zijn helaas nog niet operationeel, terwijl de rentekosten (7% op jaarbasis) van de obligaties een zware financiële last vormen voor het bedrijf. Op dit moment wordt EZG hierdoor maandelijks een bedrag aan rente verschuldigd van € 43.697,50; evenzoveel huurinkomsten dient EZG derhalve minimaal te gaan verdienen om deze rentelasten te kunnen dragen.

Het onderstaande overzicht geeft een overzicht van de aanwezige geldmiddelen en de investeringen die nog gedaan moeten worden om beide vastgoedobjecten operationeel te krijgen en de dan resterende kasgelden.

bedragen opgehaald bij beleggers	€ 7.481.000
Geldmiddelen nog in kas	€ 1.529.210
investeringen benodigd ontwikkeling Terwolde	€ 150.000
investeringen benodigd Zutphen scenario 1	€ 500.000
investeringen benodigd Zutphen scenario 2	€ 900.000
rendement op resterend kasgeld	7%
resterend kasgeld scenario 1	€ 879.210
resterend kasgeld scenario 2	€ 479.210

Op basis van de geprognoseerde rendementen en de rentelasten en resterende kasgelden onder scenario 1 en 2, kan een prognose worden gemaakt van de resultaten van EZG onder beide scenario's. Zoals hieronder blijkt, laat de exploitatie te lang op zich wachten om verliezen te voorkomen.

Prognose resultaat EZG scenario 1 (slecht scenario verhuur aan restaurantketen)	
netto-omzet (Terwolde plus Zutphen)	€ 474.520
rentekosten (bij huidige financiering)	€ 523.670
rendement resterend kasgeld/besparing door aflossing	€ 61.545
beheerskosten / management fees	€ 120.000
nettoresultaat EZG scenario 1 bij huidige financiering	€ -107.605

Prognose resultaat EZG scenario 2 (zorghotelkamers begane grond in Zutphen)	
netto-omzet (Terwolde plus Zutphen)	€ 519.960
rentekosten (bij huidige financiering)	€ 523.670
rendement resterend kasgeld/besparing door aflossing	€ 33.545
beheerskosten / management fees	€ 120.000
nettoresultaat EZG scenario 2 bij huidige financiering	€ -90.165

De geprognoseerde jaarlijkse beheerskosten zijn vastgesteld op € 120.000. Deze post omvat de kosten voor het beheren en de administratie van het fonds en de vastgoedobjecten.

De belangrijkste oorzaak voor de negatieve geprognoseerde nettoresultaten is gelegen in het langduriger dan gepland moeten betalen van de hoge rentelasten van 7% (=€ 523.670 per jaar). EZG meent dat het probleem met name ontstaat doordat de exploitatie pas later aanvangt, waardoor al zeer aanzienlijke (rente)kosten zijn gemaakt tegen de tijd dat de inkomsten beginnen te komen. Het bestuur van EZG concludeert dan ook dat de huidige rentelast van 7% te hoog is en op lange termijn niet opgebracht kan worden op basis van de geprognoseerde verhuuropbrengsten. De negatieve nettoresultaten zullen overigens niet direct of op korte

termijn leiden tot betalingsproblemen van EZG, maar op middellange termijn is de huidige rentelast niet houdbaar. Er dient dan ook te worden gestreefd naar, bijvoorbeeld, een herfinanciering (en dus eerdere aflossing) van de huidige obligatieschuld met een lening tegen een lagere rente. Een herfinanciering tegen een rente van 5% lijkt haalbaar in de huidige markt. Er dient dan ook te worden gestreefd naar een herfinanciering van de huidige obligatieschuld tegen een schuld met een lagere rente. Bij een dergelijke herfinanciering zullen alle obligatiehouders hun volledige inleg dus terugkrijgen. Hieronder kunt u de geprognostiseerde resultaten van EZG zien bij een herfinanciering tegen 5%.

Prognose resultaat EZG scenario 1 (verhuur aan restaurantketen)		
netto-omzet (Terwolde plus Zutphen)	€	474.520
rentekosten (bij herfinanciering)	€	374.050
rendement resterend kasgeld/besparing door aflossing	€	61.545
beheerskosten / management fees	€	120.000
nettoresultaat EZG bij herfinanciering	€	42.015

Prognose resultaat EZG scenario 2 (zorghotelkamers begane grond in Zutphen)		
netto-omzet (Terwolde plus Zutphen)	€	519.960
rentekosten (bij herfinanciering)	€	374.050
rendement resterend kasgeld/besparing door aflossing	€	33.545
beheerskosten / management fees	€	120.000
nettoresultaat EZG bij herfinanciering	€	59.455

EZG dient tevens per eind 2023 in beginsel een bedrag van minimaal € 2,5 miljoen in kas te hebben om te kunnen voldoen aan haar financiële verplichtingen, waaronder het terugbetalen van de nominale waarde aan de eerste obligatiehouders. Om dit te realiseren zal (idealiter) de volledige schuld van EZG moeten worden geherfinancierd door een investeerder of een bank. Er worden op dit moment door het bestuur van EZG gesprekken gevoerd met investeerders over een herfinanciering van de obligatieschuld.

Naast een herfinanciering als wijze van terugbetaling van de obligatiehouders, kan tevens worden nagegaan in hoeverre de obligatiehouders volledig terugbetaald kunnen worden als de panden verkocht zouden worden. In het overzicht op de volgende pagina is een inschatting gemaakt van de verkoopopbrengst van de panden in Terwolde en Zutphen. In de praktijk zal bij het bepalen van de verkoopprijs van de panden gebruik worden gemaakt van de (ingeschatte) jaarlijkse verhuuropbrengsten en zullen deze worden vermenigvuldigd met een bepaalde factor. De hoogte van de te hanteren factor is afhankelijk van het risico dat wordt gelopen ten aanzien van de huuropbrengsten van het betreffende pand. Zo wordt een pand dat reeds wordt verhuurd, en dat een betrouwbare huurder heeft die een langjarig huurcontract heeft gesloten, tegen een hogere factor gewaardeerd dan een pand dat nog niet wordt verhuurd.

De jaarhuur van Terwolde is geprognostiseerd op € 223.800, zoals uiteengezet in onderdeel 3.1. Voor de berekening van de jaarhuur bij verkoop van het pand in Zutphen wordt uitgegaan van een kale huuropbrengst van € 250.720 bij scenario 1 en € 296.160 bij scenario 2, zoals uiteengezet in onderdeel 3.2.

Berekening jaarhuuropbrengst voor waardebeoordeling pand		
Opbrengst per kamer pand Zutphen bij kale verhuur aan zorginstantie	€	1.700
verhuuropbrengst per jaar onder scenario 1	€	250.720
verhuuropbrengst per jaar onder scenario 2	€	296.160

Op basis van de jaarhuren van Terwolde en Zutphen, zoals hierboven weergegeven, kan de verkoopopbrengst van de panden, bij een eventuele verkoop, worden bepaald op basis van de hieronder weergegeven tabel.

Potentiële verkoopopbrengst vastgoedobjecten Terwolde en Zutphen						
Factoren 7-12,5		Scenario 1 Zutphen icm restaurantketen	Scenario Terwolde	Totale verk. opbrengst		
factor	7 slechte verkoop	€ 1.755.040	€ 1.566.600	€	€	3.321.640
factor	10 middelmatige verkoop	€ 2.507.200	€ 2.238.000	€	€	4.745.200
factor	11 redelijke verkoop	€ 2.757.920	€ 2.461.800	€	€	5.219.720
factor	12 hoger / goede verkoop	€ 3.008.640	€ 2.685.600	€	€	5.694.240
factor	14 uitstekende verkoop	€ 3.510.080	€ 3.133.200	€	€	6.643.280
		Scenario 2 Zutphen	Scenario Terwolde	Totale verk. opbrengst		
factor	7 slechte verkoop	€ 2.073.120	€ 1.566.600	€	€	3.639.720
factor	10 middelmatige verkoop	€ 2.961.600	€ 2.238.000	€	€	5.199.600
factor	11 redelijke verkoop	€ 3.257.760	€ 2.461.800	€	€	5.719.560
factor	12 hoger / goede verkoop	€ 3.553.920	€ 2.685.600	€	€	6.239.520
factor	14 uitstekende verkoop	€ 4.146.240	€ 3.133.200	€	€	7.279.440

Uitgaande van de huidige obligatieschulden van € 7.491.000 en de hoeveelheid geld die nu nog op de bank staat zal er bij een goede verkoop (factor 12) en uitstekende verkoop (factor 14) voldoende opbrengst zijn om de obligatiehouders volledig terug te betalen. Echter, bij een slechte of middelmatige verkoop, zal er op dit moment onvoldoende geld overblijven om de obligatiehouders terug te betalen. Het is echter de verwachting dat een goede of uitstekende verkoop enkel mogelijk is als de panden reeds zijn verbouwd en klaar zijn voor gebruik / operationeel zijn.

Het ligt niet voor de hand om de panden op korte termijn te verkopen. EZG is voornemens om de panden eerst operationeel te maken (en dus hiervoor de benodigde investeringen te doen) alvorens een eventuele verkoop ervan te starten. De extra verkoopopbrengst bij een latere verkoop tegen bijvoorbeeld factor 14, na renovatie, levert namelijk meer op dan een verkoop op het moment dat de panden nog niet operationeel zijn (er zal dan namelijk een veel lagere factor worden gehanteerd).

5. De vergoedingen die zijn overgemaakt aan het bestuur en de relatie met IBP Nederland BV

We hebben eerder de management fees die de bestuurders via EZG hebben genoten weergegeven in de update van augustus 2020. Voor een meer volledig beeld van de management fees wordt in dit onderdeel een nadere toelichting gegeven op de relatie tussen EZG en het bouwbedrijf IBP Nederland BV, alsmede op de management fees die zijn verdiend via bouwbedrijf IBP Nederland BV.

Achtergrond IBP Nederland BV

IBP Nederland BV is een aannemers bedrijf van Aspect Beheer BV (van dhr. Moermans) en JRN Holding BV (van dhr. Nicolaas) – zij zijn ook bestuurder van IBP Nederland BV. Dit aannemersbedrijf is opgericht om bouwwerkzaamheden te verrichten voor EZG en om daarmee de bouwkosten van EZG te verminderen.

Voordat IBP Nederland BV werd opgericht heeft EZG de renovatiewerkzaamheden in Terwolde laten verrichten door een externe aannemer. De gedachte achter IBP Nederland BV is dat een eigen aannemersbedrijf tegen lagere prijzen onderaannemers kan inhuren en tegen betere prijzen een bouwproject kan uitbesteden dan een vastgoedfonds.

IBP Nederland BV heeft in 2019 en 2020 voor diverse bouwwerkzaamheden € 670.772 gefactureerd aan EZG. Hiervoor is in Terwolde o.a. het dak vernieuwd, constructieberekeningen gemaakt, laminaat gelegd, timmerwerkzaamheden voor het interieur verricht, systeemplafonds geplaatst, badkamers afgewerkt,

schilderwerkzaamheden/behangwerk, brandwerende deuren/lichtkoepels geplaatst, gevelbeplating geplaatst, tuinaanleg/plaatsing tuinhek, en in Zutphen o.a. sloopwerkzaamheden en gedeeltelijke installatie- en timmerwerkzaamheden voor een nieuw te openen restaurant. Uit de opbrengsten van deze bouwwerkzaamheden van IBP Nederland BV is een bedrag van € 209.800 (ex BTW) aan management fees betaald aan Aspect Beheer BV en JRN Holding BV over de jaren 2019 en 2020.

EZG werkt sinds april 2020 enkel nog met externe aannemers samen. Sinds april 2020 zijn er dan ook geen betalingen meer gedaan vanuit EZG aan IBP Nederland BV.

6. Vacature Stichting Viseo

Stichting Viseo is opgericht voor en behartigt de belangen van alle obligatiehouders. Stichting Viseo heeft het recht van hypotheekrecht ter zake van de vastgoedobjecten van EZG. Er zijn naast Stichting Viseo geen andere partijen die een recht van hypotheek hebben op de vastgoedobjecten van EZG.

Onlangs heeft de bestuurder van stichting Viseo, dhr. M. van Peperstraten, helaas besloten om zijn bestuurstaken neer te leggen. Het bestuur van EZG dankt hem voor zijn tijd als bestuurder van stichting Viseo. Inmiddels zijn diverse mogelijke kandidaten gevonden die de functie van bestuurder van Stichting Viseo kunnen vervullen.

Als u echter obligatiehouder bent in EZG en affiniteit heeft met financiën en vastgoed en/of met bestuurswerk, dan wordt u bij deze van harte uitgenodigd om zich aan te melden en zich voor te stellen als potentiële bestuurder van stichting Viseo (mail naar info@ezvg.nl). In een binnenkort te organiseren vergadering kunnen de obligatiehouders, dan kiezen wie zij als bestuurder van stichting Viseo willen voordragen.

7. Tot slot

Helaas zijn er vertragingen opgetreden bij het openen van de vastgoedobjecten van EZG. De oorzaken hiervan zijn gelegen in de coronacrisis, die de geplande start van exploitatie het vastgoedobject in Zutphen heeft vertraagd, en in de vertragingen in Terwolde bij de bouw en de vergunningverlening, die samenhangen met het dispuut dat bestaat tussen EZG en bestuurder Moermans. Dat heeft ook gevolgen voor de rendementen van EZG op middellange termijn.

Nu een aanvang is gemaakt met het oplossen van de ontstane problemen, zien wij de toekomst voor EZG en haar obligatiehouders nog steeds positief tegemoet.