



RE: BORN

VILLA VERDE



VOORWOORD

VILLA VERDE, RE:BORN & FUNCTIEVRIJ

In overleg met de Gemeente Harderwijk is RE:BORN op zoek gegaan naar nieuwe huisvestingslocaties voor het verlenen van ouderenzorg. Harderwijk is een gemeente met veel vergrijzing, waardoor deze maatschappelijke behoefte erg groot is.

Een zoektocht die in 2017 heeft geleid tot de aankoop van 3 verouderde kantoorgebouwen waar weinigen meer een toekomst in zagen. Achter deze grijze vervallen facade hield zich echter een gebouw schuil die uitermate geschikt was voor herontwikkeling en het realiseren van een functievrij gebouw.

Het nieuwe gebouw overstijgt de hoogste eisen op het gebied van duurzaamheid, heeft voor een dierbare nieuwe plek in het centrum van Harderwijk gezorgd en zal in de toekomst dynamisch inzetbaar blijven doordat het functievrij is.





RE:BORN

VILLA VERDE

HIGHLIGHTS

2017 Q4

AANKOOP

2019 Q2

VERGUNNING VERKREGEN

2019 Q3

START OOGSTFASE

2020 Q1

START BOUW

2021 Q2

OPLEVERING

LOCATIE

HARDERWIJK

DOLFINARIUM

CENTRUM

FRIESEGRACHT-ZUID

LOCATIE

TREINSTATION

A28

N302

N303



GEBOUW CONCEPT





DYNAMISCH



DUURZAAM



DIERBAAR



DUURZAAM



DIERBAAR



DYNAMISCH



GEBOUW CONCEPT

‘VERANDERING IS DE ENIGE CONSTANTE’

Om dit te bereiken is vanuit de RE:BORN visie ingespeeld op drie RE:COMMANDENTS:



DIERBAAR

Een gebouw met een verhaal en gevoel waar je van gaat houden.



DYNAMISCH

Een gebouw aan te passen naar eigen functie, indeling, smaak en wens.



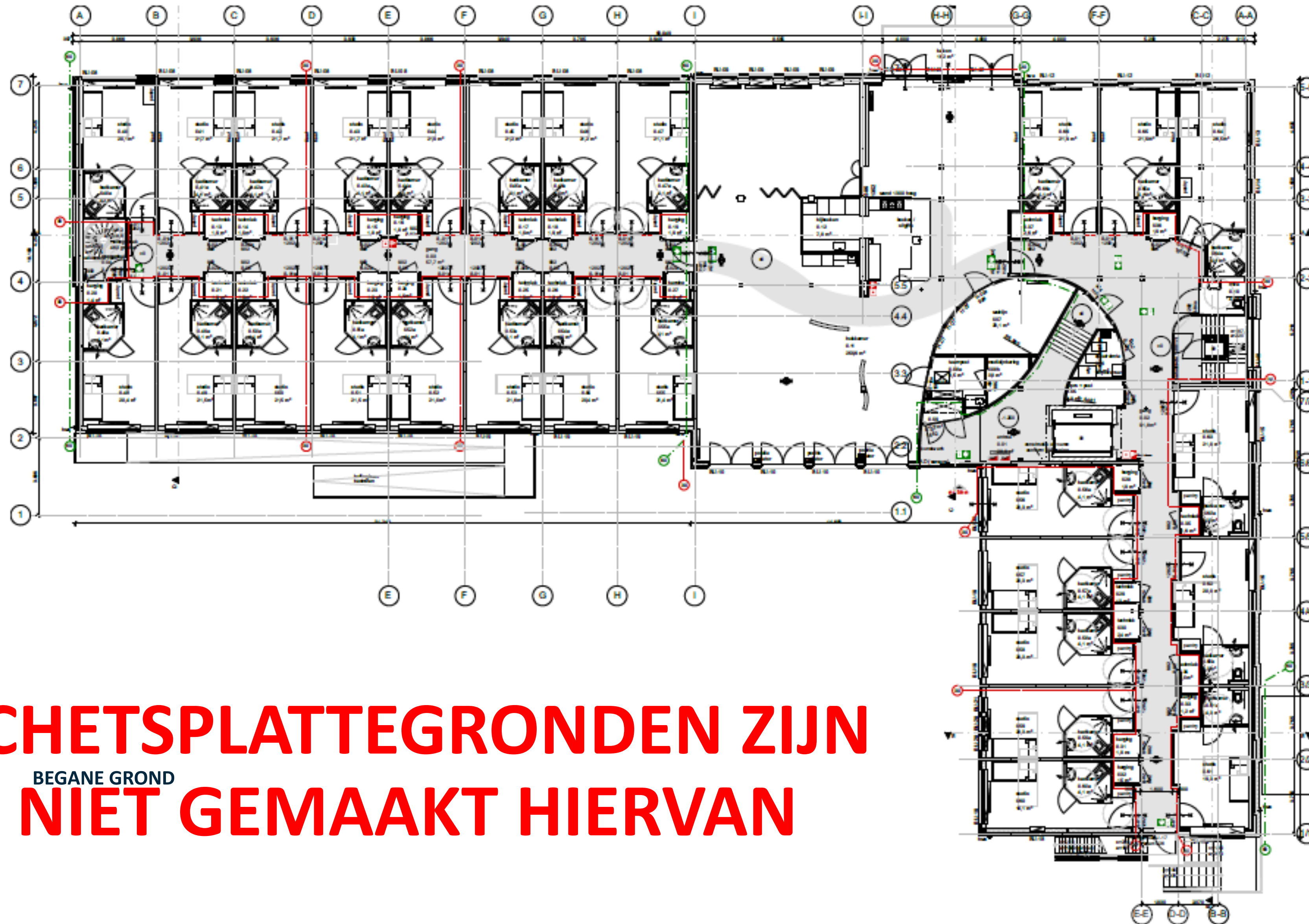
DUURZAAM

Alles wat we in het gebouw hebben gestopt kunnen we er ook weer uithalen en opnieuw benutten. Waarbij

Deze drie principes leiden tot een emotionele waarde (een gebouw waar men van gaat houden), een ecologische waarde (goed voor onze planeet) en een economische waarde (een belegging die optimaal rendeert op lange termijn).

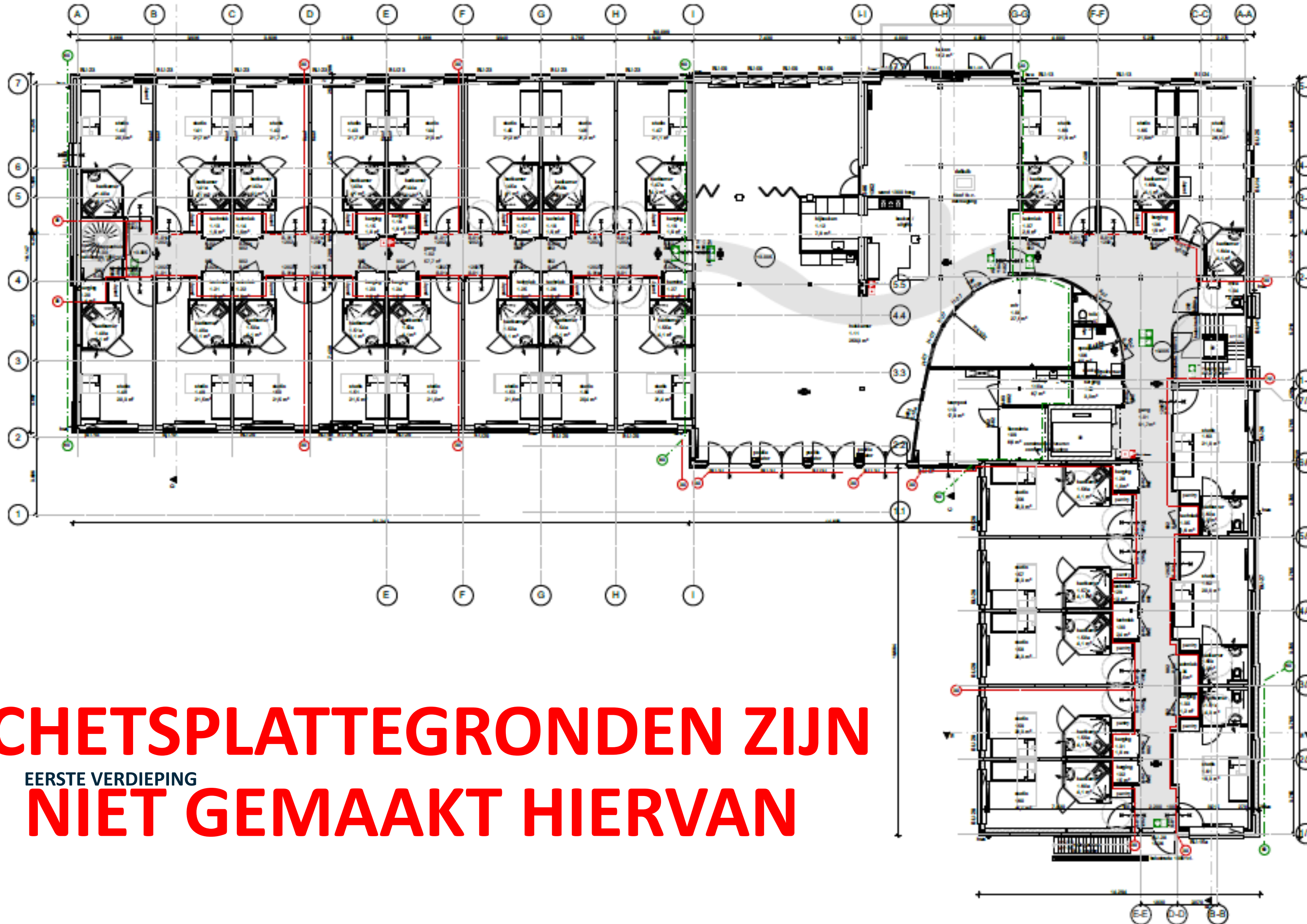
Bijlage: <link naar bestand>

PLATTEGRONDEN



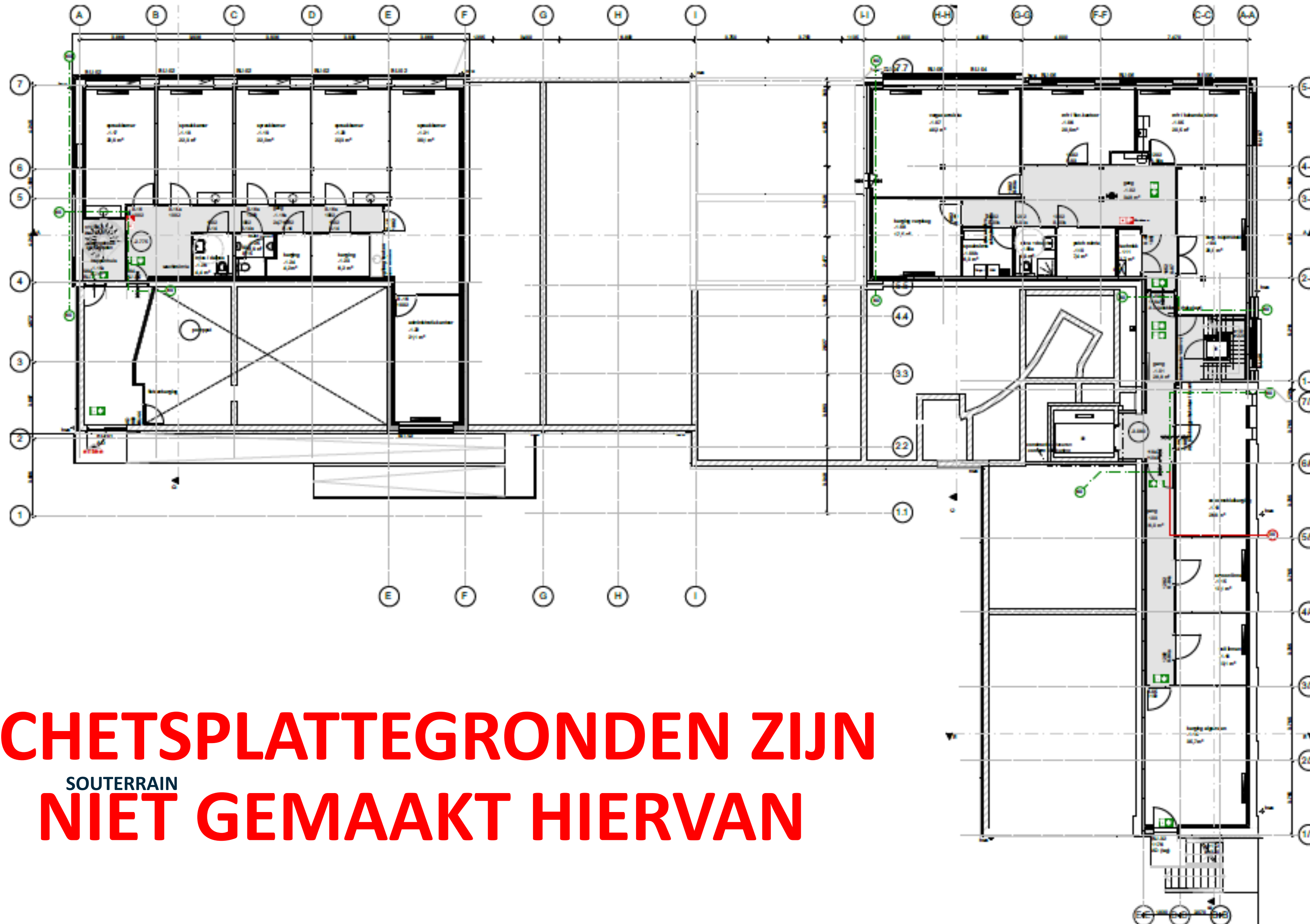
**SCHETSPLATTEGRONDEN ZIJN
BEGANE GROND
NIET GEMAAKT HIERVAN**

PLATTEGRONDEN

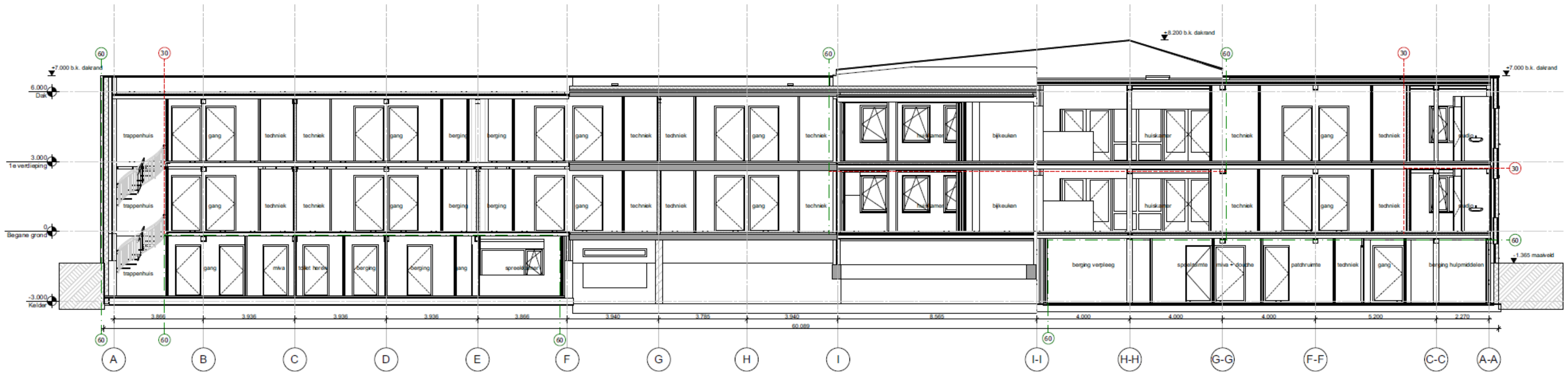


**SCHETSPLATTEGRONDEN ZIJN
EERSTE VERDIEPING
NIET GEMAAKT HIERVAN**

PLATTEGRONDEN



DOORSNEDE



Doorsnede A-A

**SCHETSPLATTEGRONDEN ZIJN
NIET GEMAAKT HIERVAN**



“80% VAN JE LEVEN SPEELT ZICH AF TUSSEN BAKSTENEN, BETON, HOUT EN GLAS. EEN PRODUCT MET MEER EMOTIE KENNEN WIJ NIET”



♥ DIERBAAR

“DIERBAARHEID SPEELT IN OP EMOTIONELE WAARDE.”

Gebied

In het centrum van Harderwijk hebben de ouderen weer een plek gekregen die veel herinneringen opbrengt aan vroeger. Middenin een woonwijk, waar ontmoeting en inspiratie blijft gebeuren

Gebouw

In het ontwerp van het gebouw is rekening gehouden met kleinschaligheid van de gevel, met toepassing van hoogwaardige en mooi verouderende materialen. Kleinschaligheid zorgt ervoor dat men zich kan identificeren met het gebouw *“kijk, bij dat houten-stukje woon ik”*.

Gebruik

Een heel leven hebben ze al achter de rug. De opa's en oma's hebben een mooi plekje terug gekregen



“BOUWEN VOOR HETGEEN JE NIET KUNT VOORZIEN.”

■ DYNAMISCH

“TECHNISCHE EN JURIDISCHE FLEXIBILITEIT. DAARIN LIGT DE SLEUTEL TOT BOUWEN VOOR DE TOEKOMST.”

Technische flexibiliteit

Het gebouw is ontworpen volgens de principes van Steward Brand, welke stelt dat een gebouw uit verschillende bouwlagen bestaat in plaats van een gebouw als één geheel te zien. Dit zorgt ervoor dat het gebouw in hoge mate demontabel is en daardoor gemakkelijk aanpasbaar wanneer het gebruik van het gebouw wijzigt. Een voorbeeld is de ‘clickbrick’ in de buitengevel (een baksteen die net als lego wordt opgestapeld) en het badkamersysteem met draaiwand.

Juridische flexibiliteit

Het gebouw kent meerdere bestemmingen, waardoor het mogelijk is om gemakkelijk van functie te wijzigen zonder daarvoor een nieuwe vergunning nodig te hebben. In de toekomst kan het gebouw dus worden gebruikt als bijvoorbeeld een kantoor of appartementen.



● DUURZAAM

“HET SLUITEN VAN DE KETEN OP HET GEBIED WAT MATERIAAL, WATER, ENERGIE.”

Circulaire herontwikkeling

Wie de 3 oude gebouwen heeft gezien zal niet zeggen dat er nog iets van te maken was. Toch hebben we dat gedaan en daardoor het grootste deel van de constructie kunnen behouden. De overige materialen zijn geogst i.p.v. gesloopt. Waardoor o.a. de nieuwe keukenbladen zijn gemaakt van de oude gevelmaterialen.

In de nieuwe bouwdelen is circulair beton toegepast, welke is gemaakt van het geogste beton, waardoor 60% CO2 reductie is behaald t.o.v. nieuw beton.

Energie

Op het gebied van energiegebruik is gekozen om het dak volledig vol te leggen met zonnepanelen. En de bodem volledig te benutten als warmte-koudopslag. De energierekening voor de zorginstelling is hierdoor €0,-.



IMPACT

IMPACTDOELSTELLING FORMULIEREN

EMOTIONELE WAARDE

Locatie voor bewoners in de stad

Een compleet vervallen locatie weer nieuw leven inblazen

ECOLOGISCHE WAARDE

MPG 0,55 €/m²

ECONOMISCHE WAARDE

Bouwinvest heeft een diepte investering gedaan in een functiedynamisch product

HUURDER



Stichting Zorggroep Noordwest-Veluwe



Wonen, zorg en welzijn



HUURDERS

DE TOEKOMST VAN ONZE VOORGAANDE GENERATIE

Zorggroep Noord West Veluwe

Totaal huurder van het gebouw is Zorggroep Noord West Veluwe. Een financieel stabiele organisatie die een maatschappelijk belang dienen. Tijdens de ontwerpfase heeft deze huurder het gebouw volledig in kunnen richten naar eigen wens. Dit heeft geresulteerd in een gebouwconcept van 54 compacte wooneenheden met 2 grote woonkamers.

Gezondheidscentrum EZJ

Gedurende het ontwikkelproces waarin we de buurt hebben betrokken kwam al vrij snel naar voren dat het naastgelegen gezondheidscentrum ruimte tekort had. Dat heeft ertoe geleid dat we gezamenlijk hebben kunnen kijken naar beschikbare ruimte in Villa Verde. Zo is het gebouw verrijkt met een aantal spreek- & behandelkamers voor o.a. fysio's en ergotherapeuten.

ZIJN DE VOLGENDE DIA'S VAN TOEPASSING VOOR VILLA VERDE?



BIZSTAY

BIZSTAY, RE:BORN & WALDEN

BizStay en RE:BORN kennen elkaar inmiddels een aantal jaren. Tezamen met de gemeente Den Haag zijn zij op zoek gegaan naar een oplossing om de versnipperde portefeuille van 130 serviced apartment van BizStay te centraliseren naar hoofdlocaties met minimaal 30 appartementen per locatie. WALDEN is één van deze locaties geworden. Kenmerkend hieraan is dat er in ruil van WALDEN 40 woningen door BizStay aan de Haagse woningmarkt worden teruggegeven. Deze woningen worden beschikbaar gesteld aan starters en middeninkomens.

De huurovereenkomst met BizStay is getekend op 15 november 2019 en zal bij oplevering van WALDEN (verwachting 1 januari 2022) ingaan voor een periode van 15 jaren. BizStay huurt WALDEN in zijn geheel. Enerzijds betreft dit de 30 appartementen en ondersteunende ruimten in het souterrain, waar BizStay investeert in de inventaris zoals gordijnen, meubels, verlichting, woonaccessoires en keukenapparatuur. BizStay heeft hierbij tot doel een continu aangename en plezierige woonomgeving te creëren voor haar gebruikers. Anderzijds zal BizStay haar kantoor vestigen op de begane grond van WALDEN. Door de permanente aanwezigheid van medewerkers van BizStay in combinatie met (camera)toezicht, is er sprake van een kwalitatieve woonvorm die iets toevoegt aan wat er al is en zodoende een bijdrage levert aan de ambities van de gemeente Den Haag en de levendige stadswijk Zeeheldenkwartier in het bijzonder. Tot slot wordt bij de start van de huurovereenkomst drie maanden bankgarantie of zes maanden concerngarantie door BizStay afgegeven.

HUUROVEREENKOMST

Verhuurder	RE:BORN CV B.V.	Huurtermijn	15 jaar
Huurder	BizStay B.V.	Verlenging	5 jaar
Object	WALDEN	Jaarlijkse huur	€610,000 per per jaar excl. btw
Aantal appartementen	30 appartementen	Indexatie	100% CPI per jaar
Aantal parkeerplaatsen	10 parkeerplaatsen	Garantie	Drie maanden bankgarantie of zes maanden concerngarantie
Oplevering	1 januari 2022		

A photograph of a dilapidated building with peeling blue and red paint, viewed through a doorway into a debris-filled interior. The scene is dark and moody, with light coming from the doorway, highlighting the textures of the peeling paint and the rubble on the floor.

RE:BORN REAL ESTATE



RE:BORN REAL ESTATE

REINVENT TODAY FOR TOMORROW

We besloten dat we de vastgoedwereld wilden veranderen door een radicaal andere aanpak. Een die uitgaat van functie-vrij vastgoed: vrijheid voor de toekomst. Wij maken gebieden en gebouwen die zich aanpassen aan de vraag. De behoeften van zorg, onderwijs, wonen en werken zijn vandaag anders dan 10 jaar geleden. En morgen zullen ze ook niet hetzelfde zijn.

RE:BORN ontwikkelt daarom gebouwen en gebieden die continu inspelen op de operationele, technische en emotionele behoeften van mens en maatschappij. Een kantoor kan in de toekomst veranderen in meerdere wooneenheden, een publieke ruimte of tijdelijke oplossing. Het gebouw blijft, de functie verandert. Verdwijnt het gebouw? Dan blijft er een grondstoffenbank over en kunnen de materialen opnieuw worden ingezet.

Maar we gaan verder dan ontwikkelen alleen. Door de nieuwste technologie weten we hoe onze gebruikers hun gebouwen willen gebruiken, en spelen we steeds beter in op de vraag. We beschouwen ze als mede-eigenaars en betrekken ze bij de realisatie. Zo gaan we een langdurige en duurzame relatie met ze aan.

RE:BORN RE:PEOPLE

VAN STUDENT, NAAR ADVISEUR, NAAR ONTWIKKELAAR, NAAR ONTWIKKELENDE BELEGGER, NAAR ...

Het is niet de tent, maar de vent (of vrouw) die het succes van een organisatie bepaalt. Dit staat bij RE:BORN centraal met het principe: één team, één taak, samen staan we sterker.

De directeurs van RE:BORN, Niel en Saman, kennen elkaar inmiddels 13 jaar. Op de TU Delft hebben zij een dubbele master behaald en wilden zij hierna de vastgoedwereld radicaal veranderen. Hier is de filosofie van RE:BORN ontstaan. Een aantal jaren later leerden zij Raouf Jarmo kennen vanuit een gemeenschappelijke interesse in hun PhD-onderzoek: functievrij vastgoed.

In 2015 hebben de drie heren RE:BORN opgericht. Vanuit hun praktijkervaring startten zij RE:BORN als consultant voor opdrachtgevers in de onderwijs- en zorgsector. Hierbij zijn veelal grote ontwikkelingen van meer dan 10.000 m² BVO gerealiseerd voor opdrachtgevers als ROC Gilde opleidingen te Venlo & Roermond, zorginstelling Warande te Zeist en het Driestar College te Gouda. Begin 2017 kregen zij de kans om gebouwen zelf risicodragend te kopen, gefinancierd in samenwerking door een groep investeerders. De eerste stap naar ontwikkelaar.

Heden ten dage bestaat het team van RE:BORN uit 14 personen met een multidisciplinair karakter, een gemiddelde leeftijd van 33 jaar en waar de verdeling man-vrouw 50-50 is. Inmiddels heeft RE:BORN 9 objecten in eigendom ter grootte van circa 20.000 m² met een totale waarde van EUR 40 mio. Dit met een ontwikkelpotentie van circa 200.000 m² en een waarde van EUR 300 mio. Het doel is om al deze projecten in eigen belegging te houden. Dit om haar visie als ontwikkelende belegger waar te maken.

RE:BORN heeft een Raad van Inspiratie geïnstalleerd, bestaande uit personen die in het verleden bestuurlijke functies bij grote vastgoedondernemingen hebben bekleed. Hierbij valt te denken aan functies als CEO, CFO en COO. Tweewekelijks worden de ontwikkelingen binnen RE:BORN gespiegeld aan de Raad van Inspiratie. Hun ervaring en netwerk is voor RE:BORN van onschatbare waarde.

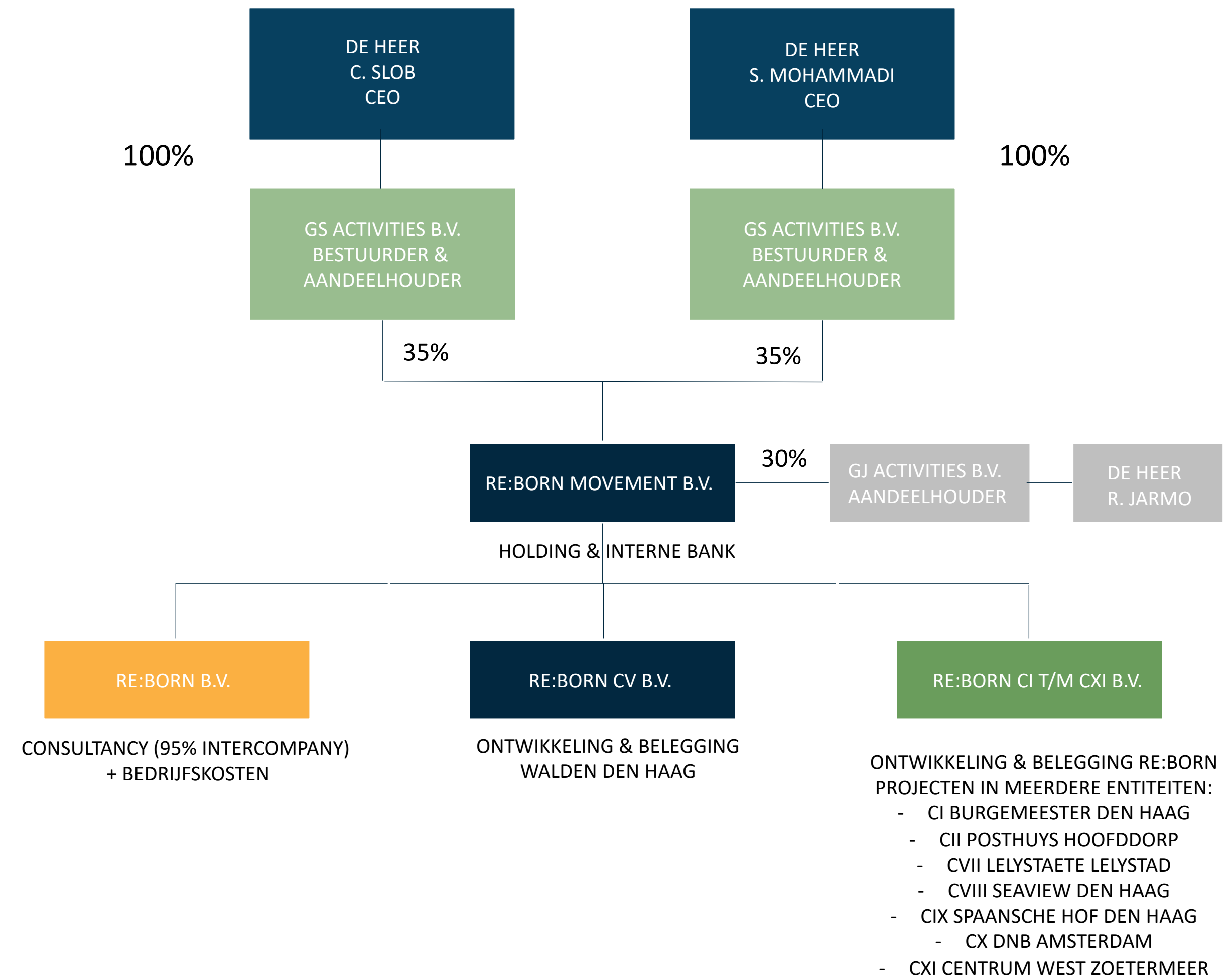


**TEAM RE:BORN OP HAAR DIGITALE 6-JARIGE VERJAARDAG
1 APRIL 2021**

RE:BORN RE:STRUCTURE

Onderstaand de organisatiestructuur van RE:BORN, bestaande uit drie aandeelhouders, de holding RE:BORN MOVEMENT, de werkmaatschappij RE:BORN en de project BV's. RE:BORN CV B.V. staat voor project 105 en betreft project BV van WALDEN.

RE:BORN MOVEMENT BV en RE:BORN CV BV tekenen beide mee als leningnemer.



FINANCIËLE INFORMATIE EN RISICO'S





FINANCIERING

‘EEN DUURZAAM RENDEMENT VOOR IEDEREEN

In onderstaand Sources en Uses model zijn twee momentopnamen gepresenteerd, namelijk de stand tot en met Q1 2021 en de stand op het moment dat de exploitatie start op 1 januari 2022.

Aan het eind van het eerste kwartaal van 2021 bedraagt het totaal aan Sources EUR 8,75 mio. Dit bedrag is opgebouwd uit de financiering van de Rabobank van EUR 3,6 mio. De totale financiering bedraagt EUR 8,68 mio en is in een bouwdepot gereserveerd. Tevens is er voor EUR 4,2 mio aan obligaties uitgegeven aan een groep investeerders. De toegevoegde waarde bedraagt EUR 0,95 mio. De Uses betreft de stand van de stichtingskosten, wat in totaliteit uitkomt op EUR 8,75 mio. Bij oplevering zal dit naar verwachting EUR 12,5 mio bedragen.

Op 1 januari 2022 bedraagt het totaal aan Sources EUR 14 mio, opgebouwd uit de financiering van de Rabobank EUR 9 mio, obligatieleningen via Oneplanetcrowd EUR 3,5 mio en een toegevoegde waarde van EUR 1,5 mio. Dit laatste conform de taxatiewaarde van WALDEN van EUR 14 mio, uit het taxatierapport van 1 mei 2021.

	Bouw t/m Q1 2021	Exploitatie 1-1-2022
Sources	EUR 8,75 mio	EUR 14 mio
-Rabobank	EU 3,6 mio	EUR 9 mio
-Obligaties	EUR 4,2 mio	EUR 3,5 mio
-Toegevoegde Waarde	EUR 0,95 mio	EUR 1,5 mio
Uses	EUR 8,75 mio	EUR 14 mio
-Grondkosten	EUR 4 mio	
-Bouwkosten	EUR 2 mio	
-Advieskosten	EUR 0,5 mio	
-Bijkomende kosten	EUR 0,15 mio	
-Financiering- en rentekosten	EUR 1,2 mio	
-Algemene kosten RE:BORN	EUR 0,4 mio	
-Winst & risico	EUR 0,5 mio	
-Waarde d.d. 1 mei '21		EUR 14 mio

Maand	t/m juni 2021	jul-21	aug-21	sep-21	okt-21	nov-21	dec-21	Totaal
SOURCES								
Rabobank opgenomen	€ 5.738.000	€ 7.913.749	€ 8.391.245	€ 8.871.218	€ 9.354.286	€ 9.837.082	€ 9.000.000	€ 9.000.000
<i>Rabobank restant</i>	€ 2.942.000	€ 1.086.251	€ 608.755	€ 128.782	€ -354.286	€ -837.082	€ 0	€ 0
Obligaties	€ 4.232.000	€	€	€	€	€	€	€
ONEPLANETCROWD	€	€ 3.500.000	€ 3.500.000	€ 3.500.000	€ 3.500.000	€ 3.500.000	€ 3.500.000	€ 3.500.000
Eigen Vermogen	€ 1.000.000	€ 50.000	€ 50.000	€ 50.000	€ 50.000	€ 50.000	€ 1.457.500	€ 1.500.000
Totaal	€ 10.970.000	€ 11.463.749	€ 11.941.245	€ 12.421.218	€ 12.904.286	€ 13.387.082	€ 13.957.500	€ 14.000.000
USES								
Grondkosten	€ 4.000.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 4.000.000
Bouwkosten	€ 3.500.000	€ 375.000	€ 375.000	€ 375.000	€ 375.000	€ 375.000	€ 375.000	€ 5.750.000
Advieskosten	€ 520.000	€ 2.000	€ 1.000	€ 2.000	€ 1.000	€ 2.000	€ 1.000	€ 529.000
Bijkomende kosten	€ 170.000	€ 5.750	€ 500	€ 1.025	€ 3.125	€ 500	€ 16.500	€ 197.400
Algemene kosten	€ 480.000	€ 11.700	€ 10.660	€ 10.660	€ 11.700	€ 12.090	€ 6.370	€ 543.180
Financieringskosten	€ 1.300.000	€ 49.299	€ 40.337	€ 41.288	€ 42.244	€ 43.206	€ 44.167	€ 1.603.039
Winst & Risico	1.000.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	127.381	1.377.381
Totaal	€ 10.970.000	€ 493.749	€ 477.497	€ 479.973	€ 483.069	€ 482.796	€ 570.418	€
Totaal cumulatief	€	€ 11.463.749	€ 11.941.245	€ 12.421.218	€ 12.904.286	€ 13.387.082	€ 13.957.500	€ 14.000.000
Rentekosten	€ 49.299	€ 40.337	€ 41.288	€ 42.244	€ 43.206	€ 44.167	€ 42.500	
- Rabobank	€ 14.032	€ 18.462	€ 19.413	€ 20.369	€ 21.331	€ 22.292	€ 20.625	
- Obligaties	€ 35.267	€	€	€	€	€	€	
- ONEPLANETCROWD	€	€ 21.875	€ 21.875	€ 21.875	€ 21.875	€ 21.875	€ 21.875	

VAN BOUW NAAR EXPLOITATIE

In bovenstaand model is de kasstroom van WALDEN gedurende de bouwfase weergegeven. Onderstaand een nadere toelichting van de belangrijkste variabelen:

- **Rabobank:** tot en met juni verstrekt de Rabobank een financiering van EUR 8,68 mio. Hiervan is een deel opgenomen en een deel als restant bouwdepot. Per juli 2021 wordt de financiering van de Rabobank verhoogd naar EUR 9 mio, het bedrag van de beleggingsfinanciering;
- **Obligaties:** eind juni worden de huidige obligaties ingelost middels de verhoging van de Rabobank enerzijds en financiering vanuit Oneplanetcrowd anderzijds. Het te financieren bedrag vanuit crowdfunding bedraagt EUR 3,5 mio;
- **Grondkosten:** WALDEN is in juli 2018 verworven door RE:BORN. Er hoeven in de komende periode geen grondkosten meer te worden gemaakt;

- **Bouwkosten:** in juni 2021 is WALDEN in de bouwfase en is de verwachting dat het gebouw wind-water-dicht is. Dit is een belangrijke mijlpaal in de bouwfasering. Aannemer Meerbouw is gecontracteerd voor een vaste aanneemsom van EUR 5,35 mio. RE:BORN heeft tevens een post van EUR 0,4 mio gereserveerd voor extra wensen. Alle mogelijke risico's en meerwerken zijn in het voortraject door RE:BORN afgekocht.
- **Advieskosten:** dit betreft kosten voor architect, constructeur, bouwtoezichter en anderen;
- **Bijkomende kosten:** dit betreft een onderverdeling naar leges, nuts en commerciële kosten. Gedurende het restant van de bouwfase worden vooral commerciële kosten gemaakt. Dit zijn onder andere foto- en filmopnamen en representatiekosten;
- **Algemene kosten:** dit betreft de uren die het projectteam van RE:BORN in WALDEN steekt;
- **Financieringskosten:** dit betreft de kosten voor rente en afsluitprovisies;
- **Rentekosten:** de rentekosten zijn opgesplitst naar de Sources. De Rabobank verkrijgt een rente van 2,75% per jaar over het opgenomen deel en een bereidstellingsprovisie over het niet opgenomen deel van 0,03% per maand. De rentekosten van ONEPLANETCROWD bedragen 7,5% (1,5% opslag gedurende bouw), waarvan 7,1% netto na aftrek beheerskosten Oneplanetcrowd.

Jaar		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Huuropbrengsten *	Huurovereenkomst BizStay, 15 jaar + 5 jaar	€ 610.000	€ 619.150	€ 628.437	€ 637.864	€ 647.432	€ 657.143	€ 667.000
Exploitatiekosten *	8% van de huur voor OZB, beheer en onderhoud	€ -48.800	€ -49.532	€ -50.275	€ -51.029	€ -51.795	€ -52.571	€ -53.360
Netto huuropbrengsten *		€ 561.200	€ 569.618	€ 578.162	€ 586.835	€ 595.637	€ 604.572	€ 613.640
Totaal financiering (€)		€ 9.000.000	€ 8.887.500	€ 8.752.500	€ 8.595.000	€ 8.415.000	€ 8.235.000	€ 8.055.000
Rente Rabobank (€)	2,3% rentevast	€ 207.000	€ 204.413	€ 201.038	€ 197.685	€ 193.545	€ 189.405	€ 193.454
Aflossing Rabobank (€)	1,25% 2022 naar 2% in 2025	€ 112.500	€ 135.000	€ 157.500	€ 180.000	€ 180.000	€ 180.000	€ 180.000
Totaal financieringskosten Rabobank		€ 319.500	€ 339.413	€ 358.808	€ 377.685	€ 373.545	€ 377.685	€ 373.545
Rendement Oneplanetcrowd (€)	6%, waarvan 5,6% netto	€ 210.000	€ 210.000	€ 210.000	€ 210.000	€ 210.000	€ 210.000	€ 210.000
Netto kasstroom	Saldo van netto huur – financiering Rabobank - ONEPLANET	€ 31.700	€ 20.205	€ 9.355	€ -850	€ 12.092	€ 25.167	€ 38.735
Saldo rekening	Cumulatief saldo op de rekening, RE:BORN keert niets uit	€ 31.700	€ 51.905	€ 61.260	€ 60.410	€ 72.502	€ 97.669	€ 136.044
Loan-To-Value (LTV)	Zonder reëel waardeestijging o.b.v. taxatie d.d. 1 mei 2021	89,3%	88,5%	87,5%	86,4%	85,1%	83,8%	82,5%
Loan-To-Value (LTV)	Met reëel waardeestijging o.b.v. 1,5% inflatie*	89,3%	87,2%	85,0%	82,6%	80,2%	77,8%	75,5%

* Jaarlijkse indexatie 1,5%

EXPLOITATIE

In bovenstaand model is de kasstroom van WALDEN weergegeven. Onderstaand een nadere toelichting van de belangrijkste variabelen:

- **Huuropbrengsten:** dit betreft de huuropbrengst van BizStay per 1 januari 2022 startende met EUR 610.000,- excl. BTW, die per jaar met inflatie wordt geïndexeerd (uitgangspunt 1,5%);
- **Exploitatiekosten:** dit betreft eigenaarslasten zoals OZB, beheervergoeding en onderhoud, waarbij rekening wordt gehouden met 8% van de huuropbrengsten. De exploitatiekosten worden tevens ieder jaar met 1,5% geïndexeerd;
- **Rente Rabobank:** de rente van de Rabobank staat voor vijf jaar vast en bedraagt 2,3% per jaar. De rente wordt berekend ten opzichte van de openstaande financiering, welke bij start EUR 9 mio bedraagt in 2022. Aan het einde van de looptijd wil RE:BORN de financiering voortzetten met de Rabobank tegen de dan passende rente;
- **Aflossing Rabobank:** de aflossing start met 1,25% en neemt met 0,25% toe tot 2% vanaf 2025;
- **Rente crowdlening Oneplanetcrowd:** het rendement voor u, de crowd, bedraagt 6% per jaar (5,6% netto na aftrek beheerskosten Oneplanetcrowd) met een looptijd van vijf jaar. Na deze looptijd wil RE:BORN graag de financiering voortzetten met de crowd tegen passende voorwaarden;
- **Netto kasstroom:** de netto kasstroom betreft het saldo van de netto huuropbrengsten minus de financieringskosten Rabobank minus rentekosten van de crowdlening;
- **Saldo rekening:** betreft het cumulatieve saldo op de rekening. Om tegenvallers op te kunnen vangen keert RE:BORN het bedrag niet uit;
- **Loan-To-Value:** dit betreft de totale financiering te delen door de waarde. In 2022 is dit een bedrag van EUR 12,5 mio (Rabobank EUR 9 mio + ONEPLANETCROWD 3,5 mio) gedeeld door EUR 14 mio (waarde WALDEN d.d. 1 mei 2021). De LTV daalt in 7 jaar van 89,3% naar 75,5% indien de reële waardeestijging van WALDEN wordt meegenomen.

JAARCIJFERS RE:BORN CV B.V

In RE:BORN CV B.V. vindt alleen de bouw en uiteindelijke exploitatie van WALDEN plaats.

Onderstaand is de concept balans en winst & verliesrekening van RE:BORN CV B.V. weergegeven. De getoonde cijfers zijn een concept en worden op dit moment in samenwerking met de boekhouder Schagen & Helder en Mazars definitief gemaakt. Dit kan leiden tot diverse optimalisaties.

Een belangrijke optimalisatie die nog niet is meegenomen betreft het toepassen van het fairvalue-principe bij alle projecten die Onderhanden Werk zijn. Onderhanden Werken betreffen projecten die op dit moment worden ontwikkeld. Het toepassen van fairvalue betekent dat gedeelten van de winst conform nieuw vast te stellen grondslagen wordt opgenomen in de jaarcijfers. Tevens is RE:BORN gestart met het opstellen van een jaarverslag in plaats van een jaarrekening. In het jaarverslag worden tevens andere variabelen getoond die inhoudelijk in gaan op het project. Ook wordt er een nadere toelichting gegeven van de inhoud van het Onderhanden Werk.

Concept Balans voor RE:BORN CV B.V. 2020

ACTIVA	31-dec-20	31-dec-19	PASSIVA	31-dec-20	31-dec-19
Vlottende activa			Eigen vermogen		
			Geplaatst kapitaal	500	500
			Overige reserve	442.448	326.700
				442.948	327.200
Vorraden			Voorzieningen		
Onderhanden werk	7.704.957	5.270.411	Latente belastingverplichtingen	154.374	115.781
Vorderingen			Langlopende schulden		
Debiteuren	9.031		Schulden aan banken	8.680.000	-
Vorderingen aan participanten kortlopend	5.448	-	Overige schulden	4.232.000	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	227.537	-	Totaal langlopende schulden	12.912.000	-
Overlopende activa	11.841	-	Kortlopende schulden		
Totaal vorderingen	253.858	-	Schulden aan banken kortlopend	-	2.000.000
Liquide middelen	6.430.112	83.808	Schulden aan leveranciers en handelskredieten	552.183	240.200
			Schulden aan participanten	324.872	47.936
			Overige schulden kortlopend	-	2.560.000
			Overlopende passiva	2.550	63.102
			Totaal kortlopende schulden	879.606	4.911.238
Totale activa	€ 14.388.927	€ 5.354.219	Totaal passiva	€ 14.388.927	€ 5.354.219

Concept Winst & Verliesrekening voor RE:BORN CV B.V. 2020

	2020	2019
Overige bedrijfsopbrengsten	154.374	463.123
Algemene kosten	33	22.856
Bedrijfsresultaat	154.341	440.267
Rentelasten en soortgelijke kosten	-	-2.408
Resultaat vóór belastingen	154.341	437.859
Belastingen	(38.594)	-110.667
Resultaat na belastingen	115.748	327.192

JAARCIJFERS RE:BORN MOVEMENT B.V. (GECONSOLIDEERD)

RE:BORN MOVEMENT B.V. is de moeder BV en tekent mee als leningnemer.

Onderstaand is de concept balans en winst & verliesrekening van RE:BORN MOVEMENT B.V. (geconsolideerd) weergegeven. De getoonde cijfers zijn een concept en worden op dit moment in samenwerking met de boekhouder Schagen & Helder en Mazars definitief gemaakt. Dit kan leiden tot diverse optimalisaties.

Een belangrijke optimalisatie die nog niet is meegenomen betreft het toepassen van het fairvalue-principe bij alle projecten die Onderhanden Werk zijn. Onderhanden Werken betreffen projecten die op dit moment worden ontwikkeld. Het toepassen van fairvalue betekent dat gedeelten van de winst conform nieuw vast te stellen grondslagen wordt opgenomen in de jaarcijfers. Tot slot is RE:BORN gestart met het opstellen van een jaarverslag in plaats van een jaarrekening. In het jaarverslag worden tevens andere variabelen getoond die inhoudelijk in gaan op het project. Ook wordt er een nadere toelichting gegeven van de inhoud van het Onderhanden Werk.

	31-12-2020	31-12-2019		31-12-2020	31-12-2019		Q4 2020	2019
	Geconsolideerde balans	Geconsolideerde balans		Geconsolideerde balans	Geconsolideerde balans		Geconsolideerde cijfers	Geconsolideerde cijfers
<u>ACTIVA</u>			<u>PASSIVA</u>					
VASTE ACTIVA			EIGEN VERMOGEN			OPBRENGSTEN	2.483.912	6.045.477
- VASTGOEDBLEGGINGEN	9.418.995	9.310.000	- GEPLAATST KAPITAAL	2.000	2.000	INKOOPWAARDE OMZET	316.126	4.162.686
- MATERIELE VASTE ACTIVA	33.940	44.257	- AGIO	747.660	747.660	BRUTO WINST	2.167.787	1.882.791
- FINANCIËLE VASTE ACTIVA	68.558	0	- HERWAARDERINGSRESERVE	0	643.317	87,3%	31,1%	
	9.521.493	9.354.257	- WETTELIJKE RESERVE	378.677	378.677	OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN	738.448	445.203
VLOTTENDE ACTIVA			- OVERIGE RESERVE	23.546	-736.430	BRUTO MARGE	2.906.235	2.327.994
- VOORRAAD EN ONDERHANDEN WERK	22.991.699	11.836.059	- AGIO	0	0	<u>KOSTEN</u>		
- DEBITEUREN	197.561	285.029	- RESULTAAT BOEKJAAR	1.026.065	759.976	Loonkosten	938.466	601.091
- VORDERINGEN OP GROEPSMAATSCHAPPIJEN	0	0	- AANDEEL DERDEN	0	0	Afschrijvingen	18.909	15.286
- VORDERINGEN OP PARTICIPANT	3.729	0		2.177.948	1.795.200	Huisvestingskosten	151.720	79.469
- BELASTINGEN EN PENSIOENEN	396.398	203.656	VOORZIENINGEN			Verkoopkosten	35.356	94.936
- OVERIGE VORDERINGEN	0	0	- LATENTE BELASTINGVERPLICHTINGEN	280.600	456.446	Autokosten	10.461	14.557
- OVERLOPENDE ACTIVA	734.119	167.693	- OVERIGE VOORZIENINGEN	0	0	Kantoorkosten	41.800	18.821
	24.323.505	12.492.437		280.600	456.446	Algemene kosten	201.705	261.297
- LIQUIDE MIDDELEN	7.010.020	944.100	LANGLOPENDE SCHULDEN			KOSTEN	1.398.417	1.085.457
Totaal activa	40.855.018	22.790.794	- PARTICIPANTEN	0	0	BEDRIJFSRESULTAAT	1.507.818	1.242.537
			- KREDIETINSTELLINGEN	9.680.000	0	<u>FINANCIERINGSKOSTEN</u>		
			- OVERIGE SCHULDEN	20.457.000	10.532.500	Rentebaten	0	76.298
				30.137.000	10.532.500	Rentelasten	-444.660	-340.110
			KORTLOPENDE SCHULDEN			FINANCIERINGSKOSTEN	-444.660	-263.812
			- KREDIETINSTELLINGEN	1.056.685	2.156.039	<u>BELASTINGEN</u>		
			- CREDITEUREN	1.187.678	394.098	Vennootschapsbelasting boekjaar	0	-348.955
			- SCHULD PARTICIPANTEN	744.819	753.983	Mutatie voorziening latente belastingen	-38.594	130.706
			- SCHULD AAN GROEPSMAATSCHAPPIJEN	0	0	BELASTINGEN	-38.594	-218.249
			- BELASTINGEN EN PENSIOENEN	690.743	665.304	<u>RESULTAAT DEELNEMINGEN</u>		
			- OVERIGE SCHULDEN	3.882.603	5.518.871	RESULTAAT DEELNEMINGEN	1.500	-500
			- OVERLOPENDE PASSIVA	696.942	518.353	NETTO RESULTAAT	1.026.065	759.976
				8.259.470	10.006.648			
			Totaal Passiva	40.855.017	22.790.794			

RISICO'S

Investeren in vastgoed kent marktrisico's enerzijds en projectrisico's anderzijds. De marktrisico's schuilen in veranderende markteconomische omstandigheden die een uitwerking kunnen hebben op de exploitatie van het vastgoed. Een risico die zich in de afgelopen periode hierin heeft voorgedaan is bijvoorbeeld de COVID-pandemie. Marktrisico's zijn vooraf niet te voorzien.

Projectrisico's hebben specifiek betrekking op het onroerend goed. Deze zijn vooraf te voorzien, waarbij vooraf en zo goed als mogelijke beheersmaatregel wordt geformuleerd. Onderstaand zijn een viertal projectrisico's benoemd.

Bouwriscico

In de eerste zes maanden (juli 2021 tot en met december 2021) van de financiering is er een bouwriscico. Dit houdt in dat de bouw vertraging kan oplopen of de bouwkosten hoger kunnen uitvallen. In juni 2021 wordt een belangrijke mijlpaal behaald, namelijk het moment van wind-water-dicht. Vanaf dit moment wordt de afbouw gestart en de planning wekelijks met alle betrokken onderaannemers besproken. Op basis van de ervaring en expertise van de aannemer is de verwachting dat in de afbouwfase geen vertraging wordt opgelopen. Verder wordt het risico dat de bouwkosten hoger kunnen uitvallen beheerst doordat RE:BORN vooraf de potentiële risico's in de aannemingsovereenkomst heeft afgekocht. Meerwerken zijn alleen mogelijk op basis van wensen van RE:BORN. Hiervoor heeft RE:BORN EUR 0,4 mio gereserveerd.

Debiteurenrisico

Debiteurenrisico is het risico dat de huurder Bizstay niet of niet tijdig aan de verplichtingen voldoet. In dat geval zijn er geen huurinkomsten en dient RE:BORN zelf de verplichtingen jegens de bank en obligatiehouders te voldoen. Dit risico wordt beheerst door enerzijds een liquiditeitsbuffer op de rekening op te bouwen. Anderzijds wordt er door Bizstay een bankgarantie afgegeven van drie maanden huur of een concerngarantie van zes maanden huur.

Leegstandsrisico

Leegstand kan ontstaan doordat Bizstay niet meer in staat is aan zijn verplichtingen te voldoen en de huurovereenkomst wordt ontbonden. RE:BORN dient hierbij haar verplichtingen nog steeds jegens de bank en obligatiehouders te voldoen. Het leegstandsrisico wordt beheerst door het dynamische karakter van Walden. Het gebouw is gekenmerkt met vier mogelijke functies, namelijk wonen, zorg, logies en kantoor. Hierdoor kan de leegstand op een snelle wijze worden ingevuld, wat leidt tot een betere huurprijsontwikkeling.

Faillissementsrisico

Een mogelijk risico is dat RE:BORN in de komende jaren in faillissement treedt. Dit kan ertoe leiden dat RE:BORN niet aan haar verplichtingen jegens Bizstay, bank en obligatiehouders kan voldoen. Een beheersmaatregel om dit risico te beheersen betreft het vestigen van zekerheidsrechten door de bank en obligatiehouders, namelijk een eerste en tweede hypotheekrecht. Indien RE:BORN in default raakt bepalen de bank en de obligatiehouders gezamenlijk de vervolgstrategie van het object, waarbij de bank in eerste instantie de continuering van de financiering aanbiedt bij de obligatiehouders. De rentelasten worden betaald uit de huuropbrengsten. Hierna kan het object worden verkocht aan een derde partij, waarbij de verkoopopbrengst leidt tot inlossing van de financiering. Een belangrijk gegeven hierbij is dat RE:BORN EUR 1,5 mio. eigen vermogen in het project heeft (skin-in-the-game) en daarmee de verkoopopbrengst voldoende toereikend is om de financiering van bank en obligatiehouders in te lossen.

Aflossingsrisico

Na een periode van uiterlijk 5 dienen de bank en Oneplanetcrowd te worden afgelost. RE:BORN heeft in eerste instantie tot doel de financiering bij de bank en de crowd te verlengen met nog eens vijf jaren. Dit op basis van de dan geldende rentestanden. Indien herfinanciering geen mogelijkheid is, dan bestaat er een kans dat de obligaties niet kunnen worden afgelost. Dit risico kan worden beheerst door middel van verkoop van het object. Het risico dat de verkoopopbrengst onvoldoende toereikend is in relatie tot de aflossing is als zeer matig te kwalificeren. Dit door de verwachte waardestijging van het onroerend goed, de gedeeltelijke aflossing van de bankfinanciering en het eigen vermogen van RE:BORN van EUR 1,5 mio bij start van de obligaties.

WEES U BEWUST VAN HET FINANCIËEL RISICO

In de tijd tussen verstrekken van de lening en de uiteindelijke aflossing kan het gebeuren dat een onderneming minder resultaat boekt dan geprognoseerd of zelfs failliet gaat. De te verstrekken lening valt niet onder het depositogarantiestelsel. Het verstrekken van een lening is daarom risicovol. De berekeningen van gegevens die in deze informatiememorandum staan zijn theoretische berekeningen. In de praktijk te behalen resultaten kunnen hiervan afwijken

Oneplanetcrowd of Onderneming geeft in geen enkele vorm door middel van dit informatiememorandum beleggings- of investeringsadvies. De aangeboden profielen op de website zijn uitdrukkelijk geen aanbevelingen van de zijde van Oneplanetcrowd om geld te verstrekken. De investeerder dan wel crowdfunder maakt zelf zijn of haar eigen beoordeling en investeringsbeslissing, al dan niet met behulp van een eigen adviseur. Diversificatie is hierbij een essentieel onderdeel van risicoreductie. Het is raadzaam alle verstrekte informatie bij de projecten en bedrijven goed te lezen.

VOORBEELD RENTE- EN AFLOSSINGSSHEMA

Hieronder vindt u een voorbeeld rente- en aflossingsschema voor dit project op basis van een investering van € 1000, rente van 6,0% en beheervergoeding van 0,4%.

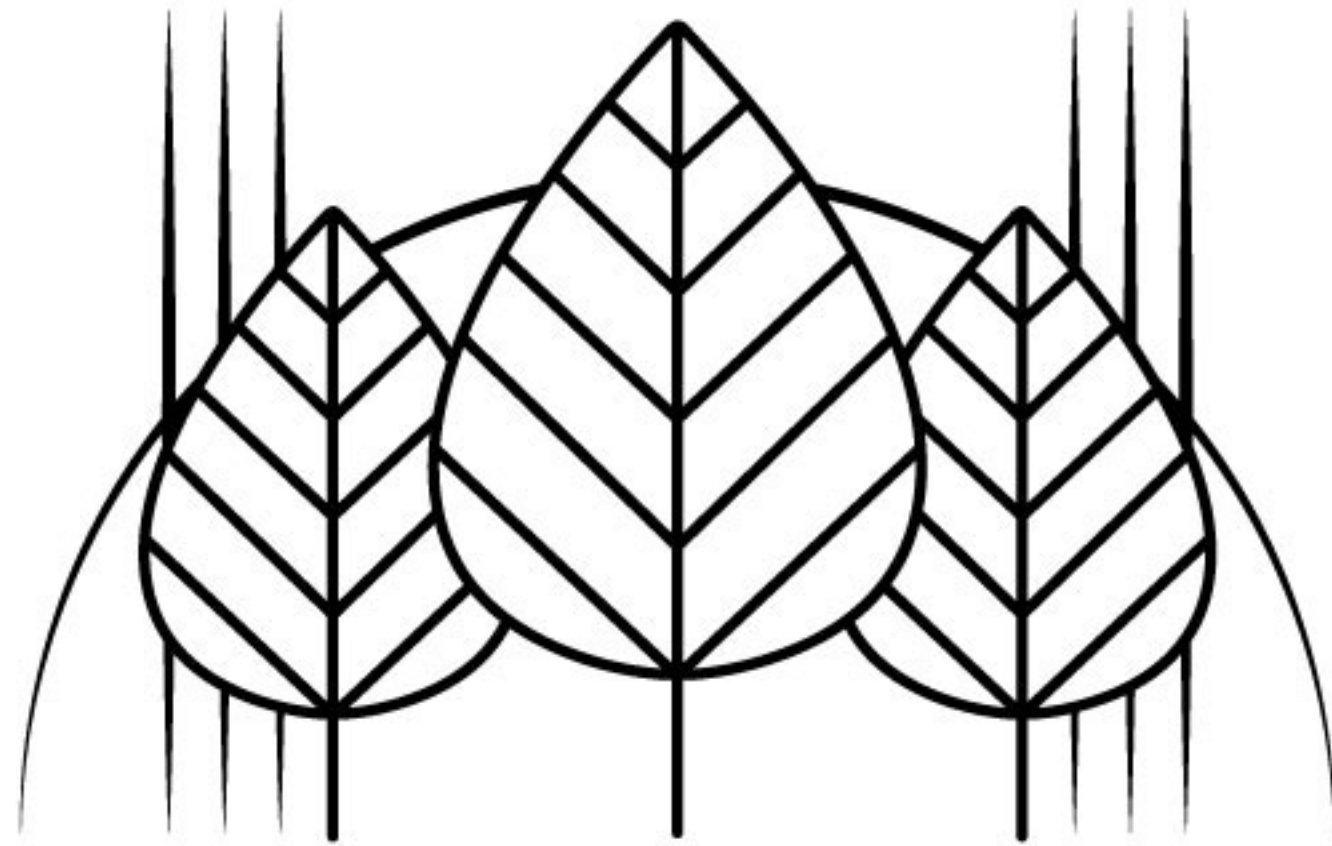
De tijdelijke rente-opslag van 1,5% tijdens de bouwphase, vanaf aanvang lening tot start verhuur (naar verwachting 1 januari 2022) is hierin niet meegenomen en zal uiteraard bij de betalingen worden opgeteld.

Datum	Te ontvangen aflossing	Te ontvangen bruto rente	Te betalen beheerkosten	Totaal te ontvangen
1-10-2021	€ 0,00	€ 20,00	€ 1,33	€ 18,67
3-1-2022	€ 0,00	€ 15,33	€ 1,02	€ 14,31
1-4-2022	€ 0,00	€ 14,67	€ 0,98	€ 13,69
1-7-2022	€ 0,00	€ 15,00	€ 1,00	€ 14,00
3-10-2022	€ 0,00	€ 15,33	€ 1,02	€ 14,31
2-1-2023	€ 0,00	€ 14,83	€ 0,99	€ 13,84
3-4-2023	€ 0,00	€ 15,17	€ 1,01	€ 14,16
3-7-2023	€ 0,00	€ 15,00	€ 1,00	€ 14,00
2-10-2023	€ 0,00	€ 14,83	€ 0,99	€ 13,84
1-1-2024	€ 0,00	€ 14,83	€ 0,99	€ 13,84
1-4-2024	€ 0,00	€ 15,00	€ 1,00	€ 14,00
1-7-2024	€ 0,00	€ 15,00	€ 1,00	€ 14,00
1-10-2024	€ 0,00	€ 15,00	€ 1,00	€ 14,00
1-1-2025	€ 0,00	€ 15,00	€ 1,00	€ 14,00
1-4-2025	€ 0,00	€ 15,00	€ 1,00	€ 14,00
1-7-2025	€ 0,00	€ 15,00	€ 1,00	€ 14,00
1-10-2025	€ 0,00	€ 15,00	€ 1,00	€ 14,00
1-1-2026	€ 0,00	€ 15,00	€ 1,00	€ 14,00
1-4-2026	€ 0,00	€ 15,00	€ 1,00	€ 14,00
1-7-2026	€ 0,00	€ 15,00	€ 1,00	€ 14,00
1-10-2026	€ 0,00	€ 15,00	€ 1,00	€ 14,00
1-1-2027	€ 1.000,00	€ 15,00	€ 1,00	€ 1.014,00
	€ 1.000,00	€ 334,99	€ 22,33	€ 1.312,66



**WE DON'T JUST
DREAM ABOUT
THE FUTURE, WE
RE:DEVELOP IT!**

RE:BORN REAL ESTATE



RE:BORN

WALDEN
