

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



Belangrijkste informatie over de belegging

Achtergestelde obligaties van Meerdervoort Amaliawolde B.V.



Dit document is opgesteld op **11-nov-2019**

Dit document helpt u de risico's, de kosten, en het rendement van de belegging beter te begrijpen.

Let op! Dit document en deze aanbieding zijn niet door de AFM getoetst.

Wat wordt er aangeboden en door wie?

De obligaties worden aangeboden door Meerdervoort Amaliawolde B.V. (hierna ook Meerdervoort Amaliawolde of wij). De aanbieder is **Tevens** de uitgevende instelling van de obligaties.

De uitgevende instelling **is een vastgoedbedrijf gericht op de Nederlandse kantorenmarkt. Wij willen een pand kopen met daarin verschillende kantoren. Het gaat om het bestaande pand 'Amaliawolde' in Baarn.**

De website van de aanbieder is www.meerdervoort.com/amaliawolde.nl.

De website van de aanbieding is www.npex.nl/meerdervoort.

LEES OOK HET PROSPECTUS. ALLE INFORMATIE OVER DE AANBIEDING VAN DEZE OBLIGATIES VINDT U IN HET PROSPECTUS. HET PROSPECTUS IS GEPUBLICEERD OP WWW.NPEX.NL/MEERDERVOORT.

Wat zijn de belangrijkste risico's voor u als belegger?

Over het algemeen geldt hoe hoger het aangeboden of verwachte rendement, hoe hoger het risico. Het aangeboden of verwachte rendement op de obligatie's is afhankelijk van de winst die Meerdervoort Amaliawolde maakt. De kans bestaat dat de winst lager is dan verwacht of dat er zelfs sprake is van verlies, waardoor u mogelijk minder rendement krijgt uitgekeerd of zelfs uw inleg of een deel daarvan verliest. De belangrijkste redenen waardoor Meerdervoort Amaliawolde mogelijk niet in staat is het aangeboden of verwachte rendement of zelfs uw inleg uit te keren, zijn:

Wij gaan failliet

Het belangrijkste risico dat u loopt, is dat wij geen geld hebben om te betalen. Als wij failliet gaan, hebben wij geen geld om de lening terug te betalen. Of om de rente te betalen. Dan kan het zijn dat u niets van de lening terugbetaald krijgt en dat u geen rente krijgt.

Ons eigen vermogen is beperkt

Wij hebben een zeer beperkt eigen vermogen. Het gaat om € 100.

Wij zullen het kantoorpand aankopen met geleend geld. Ook de bijbehorende kosten voor de aankoop en een reservering in cash zullen wij lenen. Dat doen wij met geld van RNHB B.V. en deze obligaties. RNHB B.V. zal het eerste recht van hypotheek krijgen en een eerste pandrecht op de huurinkomsten. Bij deze obligaties zal een tweede recht van hypotheek worden gevestigd en een tweede pandrecht op de huurinkomsten. Dit recht van hypotheek en pandrecht kunnen pas worden uitgeoefend als RNHB B.V. hiervoor toestemming heeft gegeven.

Kunnen wij de rente niet meer betalen? Of de lening niet terugbetalen? Dan is er dus geen buffer. U krijgt dan dus minder betaald. Of u krijgt helemaal niets betaald.

Wij lenen meer dan de getaxeerde waarde en de aankoopprijs

Wij gaan het kantoorpand kopen voor een prijs van € 9.800.000. Wij hebben een inschatting gemaakt van ons aankoopkosten en de kosten van deze aanbieding van obligaties. Die kosten hebben wij ingeschat op € 1.067.000. Daarnaast willen wij een bedrag van € 163.000 in cash als reservering aanhouden.

Wij willen zowel het aankoopbedrag, de aankoopkosten als de reservering in cash lenen van anderen. Wij zullen in totaal een bedrag van € 11.030.000 lenen. Dat betekent dat wij meer lenen dan de taxatiewaarde van het kantoorpand van € 10.880.000. De verhouding van de alle leningen samen die wij zullen afsluiten voor de aankoop van het pand ten opzichte van de getaxeerde waarde is ongeveer 101,4% (LTV). De verhouding van de alle leningen samen die wij zullen afsluiten voor de aankoop van het pand ten opzichte van de aankoopprijs van € 9.800.000 is 112,5%.

Stijgt het kantoorpand niet in waarde? Of daalt het kantoorpand in waarde? En moeten wij het verkopen? Dan betekent dit dat eerst RNHB B.V. wordt betaald met het geld van de verkoop. Er is dan niet genoeg geld over om de lening terug te betalen. U krijgt dan dus minder betaald. Of u krijgt helemaal niets betaald.

Er bestaan ook andere belangrijke risico's. Meer informatie over deze risico's vindt u in dit document onder het kopje "Nadere informatie over de risico's" op pagina 5.

Wat is de doelgroep van deze belegging?

De obligaties worden aangeboden aan **particuliere en professionele beleggers in Nederland.**

De obligaties zijn geschikt voor beleggers die **niet al hun geld in deze obligaties beleggen.**

De obligaties zijn niet geschikt voor beleggers die

- **geen risico's willen lopen.**
- **geen ervaring hebben met beleggen.**
- **geen verstand hebben van wat wij doen.**
- **geen geld willen verliezen.**
- **geld lenen en dit gebruiken om te beleggen.**
- **minder pensioen of minder geld hebben om de belangrijkste dingen te kunnen doen (bijvoorbeeld voor eten, woning en kleding) als zij geld verliezen door de obligaties.**
- **geen geld kunnen missen voor minimaal 5 jaar.**
- **de rente nodig hebben van de obligaties om de belangrijkste dingen te kunnen doen (bijvoorbeeld voor eten, woning en kleding).**

Wat voor belegging is dit?

U belegt in een obligatie.

De nominale waarde van de obligatie is € 1.000.

De intrinsieke waarde van de obligatie is € 1.000 op de dag dat wij de obligaties uitgeven.

De prijs van de obligatie is € 1.000.

Deelname is mogelijk vanaf € 1.000.

De datum van uitgifte van de obligaties is **29-nov-2019.**

De looptijd van de obligaties is 5 jaar.

De rente op de obligaties is 7% per jaar. De obligaties kennen geen bonusrente.

Meer informatie over het rendement vindt u in dit document onder het kopje "Nadere informatie over het rendement" op pagina 12.

Wat zijn de kosten voor u als belegger?

Over uw inleg betaalt u 1% emissiekosten of Bovenop uw inleg betaalt u aan emissiekosten. De emissiekosten maakt u over samen met het bedrag waarvoor u obligaties wilt kopen. Daarnaast betaalt u kosten om de obligaties aan te houden op de NPEX-rekening. Dat zijn servicekosten. Het gaat om 0,05% van het bedrag dat u uitleent.

Bij verkoop van uw obligatie betaalt u **kosten. Het gaat om transactiekosten. Die kosten kunnen veranderen. De actuele kosten staan op de website van NPEX. Het gaat om dit moment om 0,5% aan kosten.**

Waar wordt uw inleg voor gebruikt?

Van elke euro van uw inleg wordt elke euro gebruikt om kosten af te dekken.

Wij willen voor € 4.500.000 aan obligaties verkopen. Daarnaast zullen wij een bedrag van € 6.530.000 lenen van RNHB B.V. Dat is samen € 11.030.000.

Het bedrag van € 11.030.000 wordt geïnvesteerd in de aankoop van het kantoorpand Amaliawolde en in de kosten die horen bij de aankoop (van € 909.000) en deze aanbieding van obligaties (van € 158.000) en een reservering in cash (van € 163.000). De levering van het kantoorpand staat gepland op 2 december 2019.

Uw inleg behoort tot het vermogen van Meerdervoort Amaliawolde.

Meer informatie over het gebruik van de inleg kunt u vinden onder het kopje "Nadere informatie over de besteding van de opbrengst" op pagina 12.

Nadere informatie over de belegging

In dit onderdeel van het document vindt u nadere informatie over de aanbieding en de aanbieder. Hiermee krijgt u meer inzicht in de specifieke risico's, de kosten, en het rendement van de aanbieding.

Let op! Dit document en deze aanbieding zijn niet door de AFM getoetst.

Nadere informatie over de aanbieder

De aanbieder is tevens de uitgevende instelling van de obligaties.

De uitgevende instelling is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, opgericht op **30-aug-2019** en gevestigd in Alblasterdam onder het KvK-nummer **75709252**. Het adres van de uitgevende instelling is **Edisonweg 12 in (2952 AD) Alblasterdam**. De website van de uitgevende instelling is www.meerdervoort.com/amaliawolde.nl.

Contactpersoon: C. den Besten, e-mailadres: info@meerdervoort.com, telefoonnummer: **088 770 4444**.

De uitgevende instelling wordt bestuurd door **CDB Capital B.V.** en indirect door de **heer C. den Besten**.

Wij hebben 2 aandeelhouders:

- **Onze bestuurder, CDB Capital B.V., heeft 10% van onze aandelen.**
- **Meerdervoort Group B.V. heeft 90% van onze aandelen.**

Dit zijn de belangrijkste activiteiten van de uitgevende instelling: wij zijn **een vastgoedbedrijf gericht op de Nederlandse kantorenmarkt. Wij willen een pand kopen met daarin verschillende kantoren. Het gaat om het bestaande pand 'Amaliawolde' in Baarn.**

Nadere informatie over de uitgevende instelling

De uitgevende instelling is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, opgericht op **30-aug-2019** en gevestigd in Alblasterdam onder het KvK-nummer **75709252**. Het adres van de uitgevende instelling is **Edisonweg 12 in (2952 AD) Alblasterdam**. De website van de uitgevende instelling is www.meerdervoortamaliawolde.nl

De uitgevende instelling wordt bestuurd door **CDB Capital B.V. en indirect door de heer C. den Besten**.

De uitgevende instelling heeft de volgende handelsnamen: Meerdervoort Amaliawolde B.V.

De uitgevende instelling verhandelt de volgende producten: wij zijn **een vastgoedbedrijf gericht op de Nederlandse kantorenmarkt. Wij willen een pand kopen met daarin verschillende kantoren. Het gaat om het bestaande pand 'Amaliawolde' in Baarn. De kantoren in dit pand willen wij verhuren.**

De uitgevende instelling heeft **geen** (financiële) relaties met gelieerde entiteiten en/of personen.

Dit zijn de belangrijkste activiteiten van de uitgevende instelling: wij zijn **een vastgoedbedrijf gericht op de Nederlandse kantorenmarkt. Wij willen een pand kopen met daarin verschillende kantoren. Het gaat om het bestaande pand 'Amaliawolde' in Baarn.**

Nadere informatie over de risico's

Dit zijn de belangrijkste risico's voor de uitgevende instelling en de beleggers anders dan de risico's omschreven eerder in dit document.

Risico's die horen bij ons:

Risico's die horen bij onze activiteiten

Wij kunnen geen nieuwe lening krijgen. het risico bestaat dat wij het geld van de obligaties niet kunnen terugbetalen omdat wij geen nieuwe lening kunnen krijgen. Dit betekent dat u minder of niets betaald krijgt. Dit zit zo: **De einddatum van de obligaties is na 5 jaar. Dan zullen wij de lening terugbetalen. Wij zijn van plan om de lening terug te betalen door een nieuwe lening af te sluiten. Lukt dat**

niet? Dan zijn wij van plan om het kantoorpand verkopen. Met het geld van de verkoop willen wij dan de lening van RNHB B.V. en deze obligatielening terugbetalen. Kunnen wij het kantoorpand niet verkopen? Of kunnen wij het verkopen voor een lager bedrag dan het bedrag van de leningen? Dan krijgt u minder betaald. Of u krijgt helemaal niets betaald.

Als wij niet voldoende huurinkomsten hebben, is de lening met RNHB B.V. opeisbaar **Voor de lening van RNHB B.V. moeten wij ervoor zorgen dat wij voldoende huurinkomsten hebben. RNHB B.V. kijkt naar de verhouding tussen de rente die wij moeten betalen voor de lening en de huurinkomsten. Het gaat daarbij om de bruto huurinkomsten (exclusief BTW en servicekosten) verminderd met de exploitatielasten. Deze verhouding moet minimaal 2,25 zijn. Voldoen wij hier niet aan? Dan kan RNHB B.V. de lening meteen opeisen.**

Ook kijkt RNHB B.V. naar de verhouding tussen de rente en de bedragen die wij tussentijds terugbetalen voor de lening van RNHB B.V. en de huurinkomsten. Het gaat daarbij om de bruto huurinkomsten (exclusief BTW en servicekosten) verminderd met de exploitatielasten. Deze verhouding moet minimaal 1,75 zijn.

Stijgt het kantoorpand niet in waarde? Of daalt het kantoorpand in waarde? En moeten wij het kantoorpand verkopen om RNHB B.V. te kunnen betalen? Dan betekent dit dat eerst RNHB B.V. wordt betaald met het geld van de verkoop. Er is dan niet genoeg geld over om de lening terug te betalen. U krijgt dan dus minder betaald. Of u krijgt helemaal niets betaald.

Als wij anderen niet betalen, is de lening met RNHB B.V. opeisbaar **Wij zullen een lening sluiten van € 6.530.000 van RNHB B.V. Komen wij onze verplichtingen ten opzichte van andere crediteuren dan RNHB B.V. niet na? Dan is de lening van RNHB B.V. direct opeisbaar. Dat betekent dat wij de lening meteen moeten terugbetalen.**

Stijgt het kantoorpand niet in waarde? Of daalt het kantoorpand in waarde? En moeten wij het kantoorpand verkopen om RNHB B.V. te kunnen betalen? Dan betekent dit dat eerst RNHB B.V. wordt betaald met het geld van de verkoop. Er is dan niet genoeg geld over om de lening terug te betalen. U krijgt dan dus minder betaald. Of u krijgt helemaal niets betaald.

Als de waarde van het pand daalt, is de lening met RNHB B.V. opeisbaar **Het bedrag van de lening van RNHB B.V. is € 6.530.000. De verhouding van deze lening met de getaxeerde waarde van het pand is (afgerond) 60% (LTV). RNHB B.V. heeft afgesproken met ons dat deze verhouding maximaal 65% mag zijn. Daalt de getaxeerde waarde? Komt daardoor de verhouding boven 65% uit? Dan wordt de lening van RNHB B.V. opeisbaar. Dat betekent dat wij de hele lening meteen moeten terugbetalen. Of wij moeten een deel van de lening terugbetalen, zodat de verhouding weer 65% of lager is.**

Moeten wij het kantoorpand verkopen om RNHB B.V. te kunnen betalen? Dan betekent dit dat eerst RNHB B.V. wordt betaald met het geld van de verkoop. Er is dan mogelijk niet genoeg geld over om de lening terug te betalen. U krijgt dan dus minder betaald. Of u krijgt helemaal niets betaald.

Wij moeten extra geld aanhouden voor RNHB B.V.

In sommige situaties moeten wij extra geld aanhouden op de rekening die RNHB B.V. gebruikt om de rente te incasseren (*cash trap*). Dat geldt in de volgende situaties:

- **Als de huurder Tools4Ever of Senior Publications het huurcontract eerder stopt.**
- **Als RNHB B.V. recht heeft om de lening te stoppen, bijvoorbeeld als wij de afspraken niet nakomen.**

Het gaat om 100% van de excess cash op de datum waarop wij de rente betalen. Met excess cash bedoelt RNHB B.V. de huurinkomsten in het kalenderkwartaal waarin die rentebetaaldatum valt verminderd met de rente en terugbetalingen die wij doen en de eigenaarslasten en exploitatiekosten.

Moeten wij deze excess cash aanhouden? Of moeten wij deze excess cash aan RNHB B.V. betalen? Dan hebben wij minder geld of geen geld. Dan kan het zijn dat wij geen geld of minder geld hebben om u rente te betalen. U krijgt dan dus minder rente betaald. Of u krijgt helemaal geen rente betaald.

De belastingregels kunnen ongunstig veranderen

De belastingregels zijn belangrijk voor ons. Veranderen de belastingregels? Of gaat een rechter belastingregels anders uitleggen? Dan kan het zijn dat wij meer belasting moeten betalen. Daardoor hebben wij minder winst. Als wij minder winst hebben kan het zijn dat wij ook een lagere cash flow hebben. Daardoor hebben wij minder geld om u rente te betalen. Ook kan het zijn dat wij te weinig geld hebben om de lening terug te betalen. Het kan dus zijn dat u geen rente krijgt of minder rente. Of u krijgt minder of niets terugbetaald.

Risico's die horen bij onze activiteiten

Wij kunnen de kantoren niet verhuren

Het kan zijn dat wij geen of minder kantoren kunnen verhuren. Wij willen de rente voor de obligaties betalen met huurinkomsten. Het aantal verhuurde kantoren in het pand fluctueert.

In 2019 (tot en met juli 2019) is de bezettingsgraad 88%. In 2017 en 2018 was dit 64% respectievelijk 76%. De contracten van een aantal grote huurders zal binnen 5 jaar zal aflopen.

Gaat er iets mis met het verhuren van de kantoren? Dan kan het zijn dat we een kantoor alleen voor een lagere prijs kunnen verhuren. Dan krijgen we minder geld van de verhuur. Of het kan zijn dat we geen nieuwe huurder kunnen vinden. Dan krijgen wij geen geld meer van de verhuur van de kantoren.

Krijgen we hierdoor dus minder geld of geen geld? Dan kan het zijn dat wij geen geld of minder geld hebben om u rente te betalen. U krijgt dan dus minder rente betaald. Of u krijgt helemaal geen rente betaald.

Wij zijn afhankelijk van 5 grote huurders

Het kantoorpand bestaat uit meerdere verdiepingen met per verdieping meerdere vleugels en per vleugel meerdere al dan niet afsluitbare kantorkamers. Er zijn momenteel 17 huurovereenkomsten gesloten. Dat is de stand per augustus 2019. Van het totaal per augustus 2019 verhuurde kantorkamers wordt 76% verhuurd aan 5 grote huurders. Het gaat bij deze 5 huurders om een huuropbrengst van in totaal ongeveer € 888.000 per jaar (exclusief servicekosten en BTW). De looptijd van de contracten met deze huurders loopt (variërend) af tijdens de looptijd van deze obligaties.

Gaat er iets mis met het verhuren van de kantoren? Dan kan het zijn dat we een kantoor alleen voor een lagere prijs kunnen verhuren. Dan krijgen we minder geld van de verhuur. Of het kan zijn dat we geen nieuwe huurder kunnen vinden. Dan krijgen wij geen geld meer van de verhuur van de kantoren.

Krijgen we hierdoor dus minder geld of geen geld? Dan kan het zijn dat wij geen geld of minder geld hebben om u rente te betalen. U krijgt dan dus minder rente betaald. Of u krijgt helemaal geen rente betaald.

Wij hebben de kosten te laag ingeschat

Wij hebben een inschatting van onze kosten gemaakt. Zo moeten kantoorpanden goed worden onderhouden. Dat bepaalt met name de waarde van een kantoorpand. Wij maken dus inschattingen voor bijvoorbeeld de kosten van het onderhoud.

Het kan zijn dat de kosten hoger of lager zijn dan wij verwachten. Zijn de kosten hoger? Dan kan het zijn dat wij niet genoeg geld hebben om u rente te betalen. Of om u helemaal terug te betalen. Dan kan het zijn dat u geen of minder rente betaald krijgt. Of dat u minder of niet terugbetaald krijgt.

Anderen betalen ons niet meer

Het kan gebeuren dat anderen ons niet betalen. Bijvoorbeeld de huurders. Dan is dat nadelig voor ons. Het kan zijn dat wij kosten moeten maken om ons geld te krijgen. Bijvoorbeeld kosten voor het voeren van een rechtszaak. Wij hebben dan geen geld of minder geld om u te betalen. Ook kan het zijn dat een partij waarmee wij samenwerken ons niet of niet op tijd betaalt. Dan krijgen wij ook minder geld om u terug te betalen. Of om u rente te betalen. U krijgt dan dus minder rente betaald. Of u krijgt minder terugbetaald.

Het kantoorpand bevat asbest

Het kantoorpand bevat asbest. Dat weten wij al. Het gaat om een relatief kleine hoeveelheid in de ketelruimte en dit is ook opgenomen in een asbest-beheerplan. Na de in augustus 2014 gedane asbestsanering is een "asbest vrijgave rapport" uitgegeven. Daaruit volgt dat het resterende stuk asbest in de ketelruimte achter de installatie zit en hoeft niet te worden verwijderd. Bij een toekomstige vervanging van deze installatie gaan wij zo mogelijk ook de thans resterende stukken laten saneren. Wij verwachten dat dit maximaal € 25.000 zal bedragen.

Vallen de kosten voor het verwijderen van het asbest hoger uit? Dan hebben wij minder geld om uw rente te betalen. U krijgt dan mogelijk minder betaald. Of u krijgt helemaal niets betaald. Het kan zijn dat wij het kantoorpand daardoor uiteindelijk voor een lagere prijs moeten verkopen. Dan hebben wij minder geld of geen geld om u terug te betalen

Er ontstaat schade aan het kantoorpand

Het risico bestaat dat bijvoorbeeld natuurrampen, oorlog of terreur het kantoorpand beschadigen. Of dat sprake is van brand, storm of waterschade. Wij verzekeren het kantoorpand tegen deze risico's op de in Nederland gebruikelijke manier. Het kan zijn dat onze verzekeraar deze schade niet vergoedt. Dan kost ons dit geld. Dan kan het zijn dat wij geen of minder geld hebben om u terug te betalen. Of om u rente te betalen. U krijgt dan dus minder betaald.

Of u krijgt helemaal niets betaald.

Risico's die horen bij het recht van hypotheek

Stichting Obligatiehoudersbelangen kan het kantoorpand niet verkopen

Stichting Obligatiehoudersbelangen krijgt een tweede recht van hypotheek op het kantoorpand. RNHB B.V. heeft het eerste recht van hypotheek. Dit recht van hypotheek van Stichting Obligatiehoudersbelangen kan pas worden uitgeoefend als RNHB B.V. hiervoor toestemming heeft gegeven.

RNHB B.V. heeft dus als eerste het recht heeft om het kantoorpand te verkopen als wij de afspraken met RNHB B.V. niet nakomen. Met het geld van de verkoop van het kantoorpand krijgt ook eerst RNHB B.V. betaald. Het kan zijn dat er daarna geen geld meer over is om de rente te betalen of de lening terug te betalen. U krijgt dan dus minder rente betaald. Of u krijgt dan minder terugbetaald. Ook kan dat er helemaal geen geld over is om de rente te betalen of de lening terug te betalen. U krijgt dan dus geen rente betaald en u krijgt dan niets terugbetaald.

Het hypotheekrecht is niet geldig

Stichting Obligatiehoudersbelangen krijgt van ons een tweede recht van hypotheek op het kantoorpand en een tweede pandrecht op de huurinkomsten. Dit wordt vastgelegd in een notariële akte. Wij spreken met Stichting Obligatiehoudersbelangen af dat wij het bedrag dat wij u moeten betalen, ook aan Stichting Obligatiehoudersbelangen verschuldigd zijn. Dit noemen wij een parallelle schuld. Dit is niet in de Nederlandse wet geregeld. Het is onzeker of het Nederlandse recht toestaat dat een hypotheekrecht of pandrecht wordt gevestigd voor Stichting Obligatiehoudersbelangen als wij geen geld van Stichting Obligatiehoudersbelangen lenen.

Het kan zijn dat een Nederlandse rechter oordeelt dat onze afspraak met Stichting Obligatiehoudersbelangen niet geldig is. Dan is ook het hypotheekrecht en het pandrecht niet geldig. Komen wij de afspraken met u niet na? Dan kan Stichting Obligatiehoudersbelangen onze kantoorpand niet verkopen. U krijgt dan dus niets terugbetaald.

Risico's die horen bij de obligaties

Deze obligaties lijken op aandelen

Ons eigen vermogen is beperkt ten opzichte van het vreemd vermogen dat wij zullen hebben als wij het pand in eigendom hebben gekregen. Ons eigen vermogen is namelijk € 100. Dit betekent dat de buffer aan eigen vermogen klein is. Daardoor zullen wij bij tegenvallende resultaten relatief snel niet meer aan onze verplichtingen op de obligaties kunnen voldoen. Het risicoprofiel van deze obligaties lijkt daardoor op het risicoprofiel van aandelen.

De obligaties zijn achtergesteld

Wij zullen gelden lenen van anderen, zoals RNHB B.V. Ook kunnen wij in de toekomst geld lenen van anderen. Gaan wij failliet, vragen wij (voorlopig) uitstel van betaling aan (surseance van betaling) of worden wij ontbonden? En krijgen die anderen nog geld van ons? Dan betalen wij eerst die anderen. Pas als die anderen zijn betaald, zullen wij de lening en de rente betalen. Het kan zijn dat wij dan geen geld hebben om de lening terug te betalen of om de rente te betalen.

Niemand wil uw obligaties kopen

Loopt de lening nog niet af? En wilt u toch de obligaties verkopen? Dan mag dat. Maar het is niet zeker dat er altijd iemand is die uw obligaties wil kopen. Het is ook niet zeker dat er iemand is die de obligaties wil kopen voor de prijs die u wilt hebben. Het kan dus zijn dat u uw obligaties niet kunt verkopen.

De prijs van uw obligatie kan stijgen of dalen

Hoeveel geld uw obligatie waard is, staat niet vast. Wilt u niet wachten totdat wij u de lening terugbetalen? Maar wilt u uw obligatie verkopen? Dan krijgt u de prijs die iemand anders op dat moment wil betalen voor uw obligaties. Het kan zijn dat de prijs lager is dan het bedrag dat u ons heeft geleend. U krijgt dan dus minder geld voor uw obligaties. Het kan ook zijn dat niemand uw obligaties wil kopen.

Risico van vervroegde terugbetaling

Wij mogen de lening eerder terugbetalen. Wij hoeven u daarvoor geen reden te geven. U heeft dan uw geld weer terug. U heeft daardoor over een kortere periode rente gekregen. Wilt u het geld dan opnieuw beleggen? Dan kan het zijn dat u minder rente krijgt als u bijvoorbeeld een andere obligatie koopt.

U mag niet stemmen in onze aandeelhoudersvergadering

U koopt een obligatie. Dat is een lening en geen aandeel. U mag daarom niet stemmen in onze aandeelhoudersvergadering over besluiten die gaan over ons bedrijf. U kunt dus niet beslissen over ons bedrijf. U loopt dus het risico dat wij besluiten nemen waar u het niet mee eens bent.

U krijgt geen winstuitkering

U koopt een obligatie. U geeft dus een lening. U krijgt daarvoor rente en het geld van de lening terug. U krijgt niets betaald als wij winst maken en die uitkeren (dividend). Dat krijgen alleen onze aandeelhouders.

Risico's die horen bij de samenwerking met NPEX

U kunt uw obligaties niet overmaken naar een andere rekening

U kunt alleen beleggen in onze obligaties via de beleggingsrekening bij NPEX. U kunt deze obligaties niet overmaken naar een andere rekening van u buiten NPEX. Bijvoorbeeld naar een rekening bij een bank.

Wilt u niet meer beleggen via de beleggingsrekening bij NPEX? En loopt de lening nog niet af? Dan kunt u de obligaties alleen verkopen aan iemand anders met een beleggingsrekening bij NPEX. Met het geld kunt u dan opnieuw beleggen.

Maar het kan zijn dat u niemand vindt die uw obligaties wil kopen. Of dat de prijs van de obligaties lager is dan het bedrag dat u heeft betaald. Dan krijgt u dus minder terug voor uw obligaties.

Risico als de samenwerking met NPEX stopt

Wij hebben toelating tot de handel op het handelsplatform van NPEX aangevraagd. Als de obligaties tot de handel worden toegelaten, kunnen de obligaties worden gekocht en verkocht via het handelsplatform van NPEX.

U kunt de obligaties dan aan andere beleggers bij NPEX verkopen. Stopt de samenwerking met NPEX? Dan kunt u de obligaties niet meer verkopen via het handelsplatform van NPEX. Het kan dan moeilijker zijn om iemand te vinden die de obligaties van u wil kopen. Het kan ook zijn dat u niemand kunt vinden die de obligaties van u wil kopen.

Risico wanneer het platform van NPEX stopt

NPEX heeft een vergunning van de Autoriteit Financiële Markten voor het exploiteren van het handelsplatform. Stopt deze vergunning? Dan kunt u de obligaties niet meer op het handelsplatform van NPEX verkopen. Het kan dan moeilijker zijn om iemand te vinden die de obligaties van u wil kopen. Het kan ook zijn dat u niemand kunt vinden die de obligaties van u wil kopen.

Risico's die horen bij Stichting Obligatiehoudersbelangen

Stichting Obligatiehoudersbelangen handelt in het gezamenlijk belang van de beleggers

Stichting Obligatiehoudersbelangen handelt in het gezamenlijk belang van de beleggers in deze obligaties. Dit betekent dat Stichting Obligatiehoudersbelangen niet handelt in het individuele belang van beleggers. Het kan dus zijn dat Stichting Obligatiehoudersbelangen beslissingen neemt die in het gezamenlijk belang zijn van de beleggers, maar niet in het belang zijn van een individuele belegger. Bijvoorbeeld als een individuele belegger het niet eens is met een beslissing die wel in het belang is van de meerderheid van de beleggers. Het kan dus zijn dat Stichting Obligatiehoudersbelangen dan niet in uw belang handelt, omdat uw belang niet overeenkomt met het gezamenlijk belang van de beleggers.

U moet kosten betalen als Stichting Obligatiehoudersbelangen een deskundige of juridische bijstand inschakelt

Wil Stichting Obligatiehoudersbelangen een deskundige inschakelen om ons te onderzoeken of juridische bijstand inschakelen? Dan komen de kosten daarvan voor rekening van de beleggers. Wel zal hierover eerst in een vergadering worden gestemd.

Het kan zijn dat u tegen het besluit stemt, maar dat de vergadering toch een besluit neemt om een deskundige of juridische bijstand in te schakelen. Dan moet ook u meebetalen aan de kosten hiervoor. Het kan zijn dat deze kosten hoger zijn dan het bedrag waarvoor u obligaties heeft gekocht.

Nadere informatie over de besteding van de opbrengst

De totale opbrengst van de aanbieding bedraagt € 4.500.000. Er geldt geen minimum of maximumbedrag. Als wij niet alle obligaties verkopen, zullen wij geen obligaties uitgeven. Daarnaast zullen wij € 6.530.000 lenen van RNHB BV.V. Dat is samen € 11.030.000.

De opbrengst wordt gebruikt voor de volgende bestemmingen: de aankoopprijs van het kantoorpand van € 9.800.000, de kosten die horen bij de aankoop van het kantoorpand van € 909.000, de kosten van het aanbieden van deze obligaties van € 158.000 en een reservering in cash van € 163.000. Van de opbrengst wordt dus alles gebruikt voor kosten .

De opbrengst is wel voldoende voor deze bestemmingen, samen met de lening van RNHB B.V.

De uitgevende instelling heeft naast genoemde kosten geen andere kosten.

Nadere informatie over het rendement

Het rendement wordt uitgekeerd in de vorm van rente.

De rente bedraagt 7% per jaar.

De belegger ontvangt de rente iedere maand.

De investering levert **wel** genoeg inkomsten op vóór de eerste uitbetalingsdatum om uit die inkomsten het rendement van alle beleggers te kunnen vergoeden.

Er zijn naast de beleggers geen andere personen die inkomsten (anders dan als bedoeld onder 'kosten' en bij 'nadere besteding van de opbrengst') ontvangen uit de investering.

Nadere informatie over de financiële situatie van de uitgevende instelling

Meerdervoort Amaliawolde is op opgericht op 30 augustus 2019 en verricht nog geen activiteiten. De onderstaande tekst is daarom niet van toepassing, behalve het deel dat ziet op de situatie na de uitgifte van de obligaties.

Balans

De datum van deze informatie is : **dit is niet van toepassing.**

Het eigen vermogen bedraagt - en bestaat uit:

Het vreemd vermogen bedraagt - en bestaat uit:

De verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen is 0/0. Na de uitgifte van de obligaties is deze verhouding 0/100.

Het werkkapitaal bedraagt en bestaat uit:

Het bedrag aan uitstaande leningen is . die de op - afgelost moet hebben.

Zekerheden

De uitgevende instelling heeft **geen** zekerheden en **geen** garanties verleend voor een bedrag van : dit is niet van toepassing, want er zijn nog geen leningen verstrekt.

Resultatenrekening

De volgende informatie ziet op en is de meest recent beschikbare informatie.

De omzet voor deze periode bedraagt -

De operationele kosten over deze periode bedragen -

De overige kosten over deze periode bedragen -

De netto winst over deze periode bedraagt -

De volgende informatie ziet op de situatie na uitgifte van de obligaties.

De opbrengst van de aanbieding is naar verwachting € 4.500.000.

Het bedrag aan eigen vermogen dat aandelen/participaties: daarnaast] wordt ingebracht, is € 0 en bestaat uit:

Er wordt geen eigen vermogen ingebracht. Er is door de aandeelhouders slechts een bedrag van € 100 is gestort op de aandelen.

Er wordt **wel** additionele financiering aangetrokken voor een bedrag van € 6.530.000.

Deze financiering bestaat uit een lening van RNHB B.V. Het vreemd vermogen bedraagt € 11.030.000.

Na de uitgifte van de obligaties is de verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen 0/100.

Na de uitgifte van de obligaties bedraagt het werkkapitaal € 163.000 en bestaat uit:

- € 100.000 (**voor het verplicht aanhouden van een bedrag € 100.000 als voorwaarde van de lening van RNHB B.V.**)
- **€ 63.000 (liquide middelen voor onverwachte onderhoudskosten)**

Nadere informatie over de aanbieding en inschrijving

De aanbiedingsperiode begint op **11-nov-2019** en eindigt op **22-nov-2019**.

De uitgiftedatum van de obligaties is **29-nov-2019**.

Om obligaties te kunnen kopen, moet u 2 dingen doen:

- 1. U vult het inschrijfformulier in. Het inschrijfformulier staat op de website van NPEX: www.npex.nl/meerderevoort. Heeft u uw inschrijfformulier verstuurd? Dan kunt u uw inschrijving niet meer veranderen. NPEX geeft uw opdracht aan ons door.**

NPEX moet het inschrijfformulier uiterlijk op 22 november 2019 om 17:00 uur hebben ontvangen. Dan stopt de periode om in te schrijven voor deze obligaties. Wij kunnen deze datum veranderen. Zo kunnen wij een eerdere datum kiezen. Dat kunnen wij bijvoorbeeld doen als wij genoeg inschrijvingen hebben om alle obligaties te verkopen. Wij kunnen ook een latere datum kiezen. Dat kunnen wij doen als wij nog niet genoeg inschrijvingen hebben als de inschrijfdatum stopt. Wij kunnen de inschrijfdatum uitstellen tot uiterlijk 23 december 2019. Veranderen wij de inschrijfdatum? Dan laten wij dat weten op de website van NPEX.

- 2. U betaalt het bedrag waarvoor u obligaties wilt kopen. Dat doet u door het hele bedrag (inclusief inschrijfkosten) over te maken op de bankrekening van Stichting NPEX Bewaarbedrijf. Het bankrekeningnummer van Stichting NPEX Bewaarbedrijf is NL59 INGB 0661 4576 72. Stichting NPEX Bewaarbedrijf betaalt ons. U moet het bedrag uiterlijk op 22 november 2019 om 17:00 uur hebben betaald. Hoe eerder u betaalt, hoe groter de kans dat u obligaties krijgt. Dat leggen wij hieronder, onder het tijdschema, verder uit.**

Wij gebruiken het volgende tijdschema:

Vrijdag 22 november 2019 om 17:00 uur

De inschrijffperiode stopt. Op dat moment moet NPEX het inschrijfformulier en Stichting NPEX Bewaarbedrijf de betaling van u hebben ontvangen.

Dinsdag 26 november 2019

Wij maken op de website van NPEX bekend hoeveel inschrijvingen wij hebben geaccepteerd.

Vrijdag 29 november 2019

Wij geven de obligaties uit. Dit gebeurt er allemaal op deze dag:

- 1. Wij hebben het geld van de obligaties van de beleggers ontvangen. Dit geld heeft Stichting NPEX Bewaarbedrijf rechtstreeks overgemaakt naar de derdengeldrekening van de notaris. Deze notaris zal de leveringsakte en de hypotheek- en pandakte passeren. Het geld van de obligaties zal op deze derdengeldrekening blijven staan, totdat het kantorenpand is geleverd.**
- 2. De beleggers krijgen de obligaties.**
- 3. NPEX registreert in haar administratie op hoeveel obligaties iedere belegger recht heeft.**
- 4. NPEX stuurt alle beleggers een bericht. Dan weet u of u obligaties heeft gekregen en zo ja, hoeveel obligaties u heeft gekregen.**
- 5. De afspraken over de obligaties gelden vanaf nu tussen u en ons.**
- 6. Wij betalen vanaf nu rente.**
- 7. Als u wilt, mag u vanaf nu de obligaties verkopen.**

Het kan zijn dat u minder obligaties krijgt dan u op uw inschrijfformulier heeft aangegeven. Of dat u geen obligaties krijgt. Bijvoorbeeld als meer personen obligaties willen kopen dan er worden aangeboden. Wij kijken naar het moment dat wij uw betaling hebben ontvangen. Wij houden daarbij de volgorde van ontvangen betalingen aan. Krijgt u minder obligaties? Dan krijgt u een deel van uw geld terug. Krijgt u geen obligaties? Dan krijgt u al uw geld terug.

Stichting NPEX Bewaarbedrijf maakt het geld over naar de bankrekening die u heeft gebruikt om te betalen. Dat doet Stichting NPEX Bewaarbedrijf binnen 3 werkdagen na 29 november 2019. Behalve als wij de datum om in te schrijven hebben veranderd. Dan krijgt u uw geld 3 werkdagen na die nieuwe datum terug. Heeft u al een geldrekening bij Stichting NPEX Bewaarbedrijf? Dan heeft Stichting NPEX Bewaarbedrijf het bedrag van uw inschrijving geblokkeerd op uw rekening. Stichting NPEX Bewaarbedrijf zal het bedrag dan deblokkeren. Daarna kunt u het weer gebruiken.

Beleggers dienen zich op de volgende manier in te schrijven: zie hiervoor.