

# Prospectus voor de achtergestelde obligaties van Meerdervoort Amaliawolde B.V.

11 november 2019

U kunt geld uitlenen aan ons, Meerdervoort Amaliawolde B.V. U leent ons een vast bedrag. Voor iedere € 1.000 geven wij 1 obligatie uit. Wij betalen dit geld terug. Wij spreken af wanneer wij de lening terugbetalen. Dat is na 5 jaar. Wij betalen ook rente. Die rente is 7%. U belegt dan in ons. Wij willen € 4.500.000 lenen. Wij bieden in totaal dus 4.500 obligaties aan.

Voor de obligatie is 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. Verkoopt u de obligatie aan een andere belegger? Dan kan de obligatie meer geld waard zijn geworden of minder. U krijgt dan meer of minder geld voor uw obligatie dan u heeft betaald.

De obligaties zijn achtergesteld. Gaan wij failliet, vragen wij (voorlopig) uitstel van betaling aan (surseance van betaling) of worden wij ontbonden? En krijgen anderen nog geld van ons en hebben die voorrang? Dan betalen wij eerst die anderen. Pas als die anderen zijn betaald, zullen wij de lening en de rente betalen. Betalen wij anderen eerst? Dan kan het zijn dat wij geen geld hebben om de lening terug te betalen of om de rente te betalen.

Om de obligaties te kunnen kopen, heeft u een beleggingsrekening bij NPEX nodig. Op deze rekening houdt u de obligaties aan. Ook heeft u een geldrekening nodig bij Stichting NPEX Bewaarbedrijf.

In dit prospectus vindt u informatie over de obligaties en over ons. Ook staan in dit prospectus afspraken die u maakt als u obligaties koopt. Leest u dit prospectus goed door voordat u geld uitleent aan ons. Leest u ook de risico's die horen bij de obligaties en bij ons. Heeft u dit prospectus gelezen? En wilt u onze obligaties kopen? Dan leest u in dit prospectus hoe dat moet.

Wij bieden onze obligaties alleen aan in Nederland. De obligaties mogen dus niet worden verkocht of geleverd in andere landen dan Nederland.

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



# 1. Inhoudsopgave

|      |   |    |
|------|---|----|
| 1.   | Inhoudsopgave.....  | 2  |
| 2.   | Risicofactoren .....  | 4  |
| 2.1  | Beleggen brengt altijd risico's met zich mee .....  | 4  |
| 2.2  | Risico's van beleggen in onze obligaties.....   | 5  |
| 2.3  | Risico's die horen bij ons .....  | 7  |
| 3.   | Met wie werken wij samen voor de obligaties? .....  | 14 |
| 3.1. | Algemeen .....  | 14 |
| 3.2. | Meerdervoort Amaliawolde B.V. ....  | 14 |
| 3.3. | NPEX B.V.....   | 15 |
| 3.4  | Stichting NPEX Bewaarbedrijf .....  | 16 |
| 3.5  | Stichting Obligatiehoudersbelangen .....  | 16 |
| 4.   | Informatie over de obligaties.....  | 18 |
| 4.1  | Een overzicht van de obligaties .....   | 18 |
| 4.2  | De obligaties zijn achtergesteld .....  | 22 |
| 4.3  | Hoe betalen wij de rente en de lening .....   | 23 |
| 4.4  | Wij mogen de lening eerder terugbetalen .....   | 23 |
| 4.5  | Wanneer kunt u uw lening en rente niet meer eisen?.....   | 24 |
| 5    | Als u obligaties wilt kopen .....   | 25 |
| 5.1  | U schrijft in en u betaalt .....  | 25 |
| 5.2  | Wij kunnen de aanbieding stoppen.....   | 26 |
| 6    | Als u obligaties wilt verkopen.....   | 28 |
| 7    | Informatie over ons .....   | 29 |
| 7.1  | Wat doen wij? .....   | 29 |
| 7.2  | Hoe ziet ons bedrijf er uit? .....  | 33 |
| 7.3  | Belangrijkste markten .....   | 34 |
| 7.4  | Partijen waarmee wij samenwerken.....   | 35 |
| 7.5  | Belangrijke investeringen .....   | 36 |
| 7.6  | Informatie over onze aandelen.....  | 36 |
| 7.7  | Dividend voor onze aandeelhouder.....   | 36 |
| 8.   | Waarom willen wij de obligaties verkopen?.....  | 37 |
| 8.1  | Onze reden om obligaties te verkopen .....  | 37 |
| 8.2  | Onze aankoopkosten.....   | 40 |
| 8.3  | Onze kosten voor het aanbieden van de obligaties .....  | 40 |
| 8.4  | Wie hebben er belang bij de uitgifte van deze obligaties? .....   | 41 |
| 9.   | Wie zijn de belangrijkste mensen in ons bedrijf? .....  | 42 |
| 10.  | Onze financiële informatie .....  | 43 |
| 10.1 | Onze jaarrekening.....  | 43 |
| 10.2 | Geen belangrijke recente gebeurtenissen van invloed op onze solvabiliteit .....                           | 44 |
| 10.3 | Rechtszaken .....   | 44 |
| 10.4 | Onze vooruitzichten zijn niet slechter geworden sinds onze oprichting .....                               | 44 |
| 10.5 | Er zijn geen wijzigingen van betekenis geweest in onze financiële positie of in onze handelspositie ..... | 45 |
| 11.  | Informatie over de belastingen.....   | 46 |
| 11.1 | Beleggen in onze obligaties heeft gevolgen voor uw belastingen .....                                      | 46 |
| 11.2 | Belastingen voor als u particulier bent.....  | 46 |
| 11.3 | Belastingen voor rechtspersonen .....   | 48 |
| 12.  | Wie zijn verantwoordelijk voor dit prospectus? .....  | 49 |
| 13.  | Vergaderingen voor beleggers .....  | 50 |

|           |  |    |
|-----------|--|----|
| 14.       | Heeft u een klacht? .....                        | 52 |
| 15.       | Welk recht geldt? .....                          | 53 |
| 16.       | Informatie die ook bij het prospectus hoort..... | 54 |
| Bijlage 1 | TRUSTAKTE.....                                   | 55 |
| Bijlage 2 | HYPOTHEEK- EN PANDAKTE.....                      | 71 |

## **2. Risicofactoren**

U kunt geld uitlenen aan ons. U leent ons een vast bedrag. Wij betalen de lening terug. Wij spreken af wanneer wij de lening terugbetalen. Wij betalen ook rente. Deze lening heet een obligatie. U belegt dan in ons. Ook andere beleggers kunnen in ons beleggen. Let op: beleggen zonder risico's bestaat niet.

In dit hoofdstuk leggen wij u uit voor wie de obligaties in het algemeen niet geschikt zijn. Verder leggen wij u de risico's uit. Dat zijn de volgende risico's:

1. Risico's van beleggen in onze obligaties. U leest hierover bij 2.2.
2. Risico's waardoor wij de afspraken met u niet nakomen. U leest hierover bij 2.3.

### **2.1 Beleggen brengt altijd risico's met zich mee**

Wij bieden onze obligaties aan in Nederland aan particuliere beleggers en professionele beleggers. Dat betekent niet automatisch dat de obligaties voor u geschikt zijn als u een particuliere belegger of een professionele belegger bent.

Let op! Aan de obligaties zijn risico's verbonden. Deze obligaties zijn daarom alleen geschikt voor personen die bereid zijn om deze risico's te lopen.

Wij kunnen u niet adviseren of de obligaties voor u geschikt zijn. Dat hangt namelijk af van verschillende zaken. Bijvoorbeeld van uw persoonlijke omstandigheden. En hoeveel geld u heeft. Of welke beleggingen u al heeft. En of u veel of weinig risico wilt nemen. Wilt u beleggen in onze obligaties? Gaat u dan eerst naar een financieel adviseur.

Het is altijd verstandig om niet al uw geld in onze obligaties te beleggen. Het is belangrijk om ook een deel van uw geld te sparen. En uw geld te verdelen over verschillende beleggingen.

### **Voor wie zijn onze obligaties niet geschikt?**

Hieronder staat een aantal voorbeelden. Past een van die voorbeelden bij u? Dan kunt u onze obligaties beter **niet** kopen.

- U wilt geen risico lopen op uw beleggingen.
- U heeft geen ervaring met beleggen.
- U heeft geen verstand van wat wij doen.
- U snapt niet hoe obligaties werken.
- U wilt geen geld verliezen.
- U leent geld en u gebruikt dit om te beleggen.

- U heeft minder pensioen of minder geld om de belangrijkste dingen te kunnen doen (bijvoorbeeld voor uw eten, woning en kleding) als u geld verliest door de obligaties.
- U heeft het geld van de obligaties nodig. U kunt het geld niet minimaal 5 jaar missen.
- U heeft de rente van de obligaties nodig om de belangrijkste dingen te kunnen doen (bijvoorbeeld voor uw eten, woning en kleding).

## **2.2 Risico's van beleggen in onze obligaties**

Wij kunnen niet alle risico's noemen die horen bij beleggen in onze obligaties. Deze kunnen wij ook niet allemaal voorspellen. Hierna leggen wij u de risico's van de obligaties uit. Het gaat om risico's die materieel zijn om te besluiten over deze aanbieding van obligaties.

*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. Meer over deze volgorde leest u in hoofdstuk 4.2.

### **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.

### **2.3 Risico's die horen bij ons**

Wij zullen de risico's uitleggen waardoor wij afspraken over deze obligaties niet kunnen nakomen. Het gaat om de risico's die materieel zijn om te besluiten over deze aanbieding van obligaties.

*Risico's die horen bij onze financiële situatie*

### **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. Hierover leest u in hoofdstuk 8.1. 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. Hierover leest u in hoofdstuk 8.2 en 8.3. 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.

### **Wij kunnen geen nieuwe lening krijgen**

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.

Over deze afspraken leest u ook in hoofdstuk 8.1.

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%. Hierover leest u ook in hoofdstuk 7.1. Daar leest u ook dat contracten van een aantal grote huurders 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 kantoor kamers. Er zijn momenteel 17 huurovereenkomsten gesloten. Dat is de stand per augustus 2019. Van het totaal per augustus 2019 verhuurde kantoor kamers 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. Hierover leest u ook in hoofdstuk 7.1.

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. Meer over onze inschatting leest u in hoofdstuk 7.1. 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 dan 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 ons kantoorpand niet verkopen. U krijgt dan dus niets terugbetaald.

### **3. Met wie werken wij samen voor de obligaties?**

#### **3.1. Algemeen**

Voor de obligaties werken wij met andere bedrijven samen. Dat zijn de volgende bedrijven:

- NPEX
- Stichting NPEX Bewaarbedrijf
- Stichting Obligatiehoudersbelangen

Hieronder leest u meer informatie over deze bedrijven. Eerst zullen wij algemene informatie over ons bedrijf geven.

#### **3.2. Meerdervoort Amaliawolde B.V.**

Als u onze obligaties koopt, leent u geld aan ons uit. De afspraken die u daarover maakt staan in dit prospectus. Ons bestuur heeft op 16 oktober 2019 besloten om deze lening aan te gaan en de obligaties uit te geven.

Alle informatie over ons staat op de website van NPEX [www.npex.nl/meerdervoort](http://www.npex.nl/meerdervoort). Hebben wij nieuwe informatie over ons die voor u belangrijk is? Dan vindt u die informatie ook op onze website en de website van NPEX.

Onze officiële (statutaire) naam is Meerdervoort Amaliawolde B.V. Wij zijn een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid. Het Nederlands recht geldt voor ons. Wij zijn opgericht op 30 augustus 2019 in Nederland. Wij hebben het volgende als doel, zoals dat staat in artikel 2 van onze statuten:

- *het (doen) exploiteren, administreren, verkrijgen, vervreemden, financieren, bezwaren, ontwikkelen, renoveren, restaureren, huren en verhuren van registergoederen;*
- *projectontwikkeling en de bemiddeling bij aan-verkoop, huur en verhuur van registergoederen, hypothecaire- en andere geldleningen;*
- *het verstrekken en aangaan van geldleningen, het beheren van en het beschikken over registergoederen en het stellen van zekerheden, ook voor schulden van anderen;*
- *het oprichten en verwerven van, het deelnemen in, het samenwerken met, het besturen van alsmede het (doen) financieren van andere ondernemingen, met welke rechtsvorm dan ook, en het verrichten van alle verdere handelingen, die met het vorenstaande in de ruimste zin verband houden of daartoe bevorderlijk kunnen zijn.*

Wij zijn statutair gevestigd in Alblasterdam. Ons kantooradres is aan de Edisonweg 12 in (2952 AD) Alblasterdam. Ons telefoonnummer is 088 770 4444. Onze website is [www.meerdervoort.com/amaliawolde](http://www.meerdervoort.com/amaliawolde). Wij zijn ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel op 30 augustus 2019. Het nummer is 75709252. Wilt u een kopie van

onze inschrijving in het handelsregister? Laat het ons dan weten. Dan sturen wij u die gratis toe. Wij hebben ook een Legal Entity Identifier (LEI) code. Die code is 7245002O16YTGEWOU880.

Meer informatie over ons leest u in hoofdstuk 7.

### **3.3. NPEX B.V.**

NPEX heeft een handelsplatform. Dat is een marktplaats voor beleggingen. Dat betekent dat u op dat handelsplatform beleggingen kunt kopen en verkopen. Wij hebben toelating tot de handel op het handelsplatform aangevraagd. Onze beleggingen kunt u dan ook op het handelsplatform van NPEX kopen en verkopen.

Als u de obligaties wilt kopen, heeft u een beleggingsrekening bij NPEX nodig. In de administratie van NPEX staat welke obligaties u heeft. Koopt u onze obligaties? Dan maakt u voor de beleggingsrekening bij NPEX dus afspraken met NPEX. De afspraken over de beleggingsrekening bij NPEX leest u in het NPEX-reglement.

NPEX heeft een vergunning van de Autoriteit Financiële Markten voor het exploiteren van het handelsplatform. Officieel heet het handelsplatform een multilaterale handelsfaciliteit (MTF). Daarnaast heeft NPEX een vergunning van de Autoriteit Financiële Markten voor het verlenen van beleggingsdiensten. Hieronder ziet u op welke beleggingsdiensten en beleggingsactiviteiten de vergunning van NPEX ziet:

- het ontvangen en doorgeven van orders
- het plaatsen zonder plaatsingsgarantie
- het uitvoeren van orders
- het exploiteren van een multilaterale handelsfaciliteit
- het bewaren en beheren van financiële instrumenten voor rekening van cliënten

NPEX is ingeschreven in het register van de Autoriteit Financiële Markten. Informatie over de inschrijving in het register van de Autoriteit Financiële Markten vindt u op de website [www.afm.nl](http://www.afm.nl). De Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank houden toezicht op NPEX.

NPEX is een naam die NPEX B.V. gebruikt. NPEX is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid. NPEX is statutair gevestigd in Amsterdam. NPEX heeft haar kantoor in het World Trade Center Den Haag, Toren E, 19e etage, aan het Prinses Margrietplantsoen 76 in (2595 BR) Den Haag. NPEX is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel in Amsterdam. Het nummer is 27317234. Wilt u een kopie van de inschrijving in het handelsregister? Laat het ons dan weten. Dan sturen wij u die gratis toe.

### **3.4 Stichting NPEX Bewaarbedrijf**

NPEX gebruikt een onafhankelijke stichting bij haar handelsplatform. Dat is Stichting NPEX Bewaarbedrijf. Bij die stichting hebben alle beleggers die willen handelen op het handelsplatform een geldrekening. Die rekening gebruiken de beleggers om geld op te ontvangen of om beleggingen mee aan te kopen.

Koopt u de obligaties? Dan maakt u voor de geldrekening afspraken met Stichting NPEX Bewaarbedrijf. De afspraken over de geldrekening leest u in het NPEX-reglement.

#### **NPEX staat garant**

NPEX staat garant voor Stichting NPEX Bewaarbedrijf. Dat betekent dat als Stichting NPEX Bewaarbedrijf haar verplichtingen niet nakomt en dit Stichting NPEX Bewaarbedrijf verweten kan worden, NPEX dat zal doen. Moet Stichting NPEX Bewaarbedrijf u betalen en kan Stichting NPEX Bewaarbedrijf worden verweten dat zij u niet heeft betaald? Betaalt Stichting NPEX Bewaarbedrijf u dan niet? Dan moet NPEX u betalen.

#### **Meer informatie over Stichting NPEX Bewaarbedrijf**

Stichting NPEX Bewaarbedrijf is statutair gevestigd in 's-Gravenhage. Stichting NPEX Bewaarbedrijf heeft haar kantoor in het World Trade Center Den Haag, Toren E, 19e etage, aan het Prinses Margrietplantsoen 76 in (2595 BR) Den Haag. Stichting NPEX Bewaarbedrijf is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel in Amsterdam. Het nummer is 34320054. Wilt u een kopie van de inschrijving in het handelsregister? Laat het ons dan weten. Dan sturen wij u die gratis toe.

De Autoriteit Financiële Markten houdt via NPEX ook toezicht op Stichting NPEX Bewaarbedrijf.

### **3.5 Stichting Obligatiehoudersbelangen**

Stichting Obligatiehoudersbelangen is onafhankelijk van ons en van onze bestuurder. Wij hebben afspraken gemaakt met Stichting Obligatiehoudersbelangen. Koopt u onze obligaties? Dan gaat u ook akkoord met die afspraken. Deze afspraken leest u in de trustakte. De trustakte vindt u in de bijlage 1 van dit prospectus.



Stichting Obligatiehoudersbelangen handelt in het gezamenlijke belang van de beleggers. Stichting Obligatiehoudersbelangen handelt dus niet in ons belang. Stichting Obligatiehoudersbelangen behartigt ook de belangen van beleggers die geld uitlenen voor andere obligatieleningen. Het gaat onder andere om de beleggers die obligaties hebben gekocht van andere bedrijven via NPEX. Stichting Obligatiehoudersbelangen heeft dus ook verantwoordelijkheden voor die beleggers. Stichting Obligatiehoudersbelangen heeft een aparte administratie voor de obligaties van ieder bedrijf.

Stichting Obligatiehoudersbelangen organiseert vergaderingen van beleggers in deze obligaties. Hierover leest u meer in hoofdstuk 13.

Stichting Obligatiehoudersbelangen is gevestigd in Amstelveen. Stichting Obligatiehoudersbelangen heeft haar kantoor aan de Burgermeester Haspelslaan 172 in (1181 NE) Amstelveen. De website van de Stichting Obligatiehoudersbelangen is [www.obligatiehoudersbelangen.org](http://www.obligatiehoudersbelangen.org). Stichting Obligatiehoudersbelangen is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel in Amsterdam. Het nummer is 53177770. Wilt u een kopie van de inschrijving in het handelsregister? Laat het ons dan weten. Dan sturen wij u die gratis toe.

## 4. Informatie over de obligaties

In dit hoofdstuk leest u over de obligaties zelf.

### 4.1 Een overzicht van de obligaties

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| Euro                                 | U leent het geld in euro uit. U krijgt het geld ook in euro terug.  |
| Prijs                                | De prijs voor 1 obligatie is € 1.000. Voor € 1.000 krijgt u dus 1 obligatie.  |
| Minimum                              | U kunt minimaal 1 obligatie kopen.  |
| Maximum                              | U kunt maximaal 4.500 obligaties kopen. Het kan zijn dat u niet alle obligaties krijgt. Bijvoorbeeld als er veel inschrijvingen zijn. Daarover leest u in hoofdstuk 5.  |
| Totale lening                        | Wij zullen € 4.500.000 lenen van beleggers. Dat zijn 4.500 obligaties.  |
| ISIN code                            | Onze obligaties hebben een nummer gekregen. Dat nummer is NL0014000432. Soms wordt dit nummer gebruikt in plaats van de naam van onze obligaties.   |
| Kosten                               | U betaalt kosten voor het kopen van obligaties. Het gaat om de volgende kosten: <ol style="list-style-type: none"><li>1. U betaalt kosten om in te schrijven. Het gaat om 1% van het bedrag dat u uitleent. Die kosten betaalt u aan NPEX. Leent u ons bijvoorbeeld € 3.000? Dan betaalt u dus € 30 kosten. Leent u ons € 6.000? Dan betaalt u € 60 kosten. Deze kosten zijn eenmalig.</li><li>2. U betaalt kosten om de obligaties aan te houden op de beleggingsrekening bij NPEX. Dit zijn servicekosten. Het gaat om 0,05% van het bedrag dat u uitleent. Leent u ons € 1.000? Dan betaalt u € 0,50 aan NPEX. Deze kosten betaalt u iedere maand zolang u de obligaties op de beleggingsrekening bij NPEX heeft. NPEX haalt deze kosten af van de rente die u van ons krijgt op uw geldrekening. Deze kosten kunnen veranderen. Verandert NPEX deze kosten? Dan staat dat op de website van NPEX.</li></ol> |
| Tot wanneer kunt u obligaties kopen? | U kunt tot en met 22 november 2019 17:00 uur, obligaties kopen. Op die datum stopt de inschrijfperiode. Deze datum kunnen wij veranderen. Wanneer wij dat kunnen doen, leest u in hoofdstuk 5.  |
| Vanaf wanneer leent u het geld uit?  | U leent het geld uit op 29 november 2019. Op die dag krijgt u ook de obligaties. Behalve als wij die datum hebben veranderd.  |

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
|                                   | Dan krijgt u de obligaties op de nieuwe datum. U krijgt een bericht als u de obligaties krijgt. U leest in hoofdstuk 5 wanneer u bericht krijgt.   |
| Wanneer krijgt u het geld terug?  | U krijgt het geld terug na 5 jaar. De termijn begint te lopen vanaf de dag dat u de obligaties krijgt. Krijgt u op 29 november 2019 de obligaties? Dan krijgt u op 29 november 2024 uw geld terug.   |
| Wat krijgt u terug van de lening? | U krijgt het hele bedrag van de lening terug. U krijgt dus € 1.000 per obligatie terug.  |
| Hoeveel rente krijgt u?           | <p>Wij betalen 7% rente per jaar. Voor 1 obligatie betalen wij ieder jaar dus € 70 aan rente. U krijgt rente vanaf de dag dat u geld aan ons uitleent en de obligaties krijgt.</p> <p><b>Let op:</b> gaat de koop van het kantoorpand op 2 december 2019 niet door? Dan mogen wij deze datum uitstellen tot uiterlijk 31 december 2019. Gaat de aankoop van het pand niet door op uiterlijk 31 december 2019? Dan zal de notaris het geld van de obligaties terugstorten naar Stichting NPEX Bewaarbedrijf. Wij betalen dan geen rente.</p>  |
| Wanneer betalen wij de rente?     | <p>Wij betalen de rente iedere maand. U krijgt dus voor iedere hele maand per obligatie € 5,84 aan rente. De maand begint op de dag dat u de obligaties krijgt. Krijgt u de obligaties op 29 november 2019? Dan krijgt u een maand later de rente. U krijgt de rente dus op 29 december 2019 of maximaal 5 werkdagen later. Daarna krijgt u de rente op 29 januari 2019 of maximaal 5 werkdagen later. Zo krijgt u de rente iedere maand.</p> <p>Is de lening helemaal terugbetaald? Dan krijgt u geen rente meer.</p>   |
| Waarom betalen wij deze rente?    | <p>Wij betalen 7% rente. Die rente is hoger dan sommige andere obligaties. Wij hebben daarvoor onder andere de volgende redenen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. De obligaties zijn achtergesteld aan andere leningen. Dat betekent dat het risico dat wij de lening niet terugbetalen groter is dan bij een obligatie die niet is achtergesteld. U leest meer hierover in hoofdstuk 4.2.</li> <li>2. De looptijd van de obligaties is niet kort. U moet 5 jaar wachten totdat u het geld van de lening terug krijgt.</li> <li>3. Stichting Obligatiehoudersbelangen krijgt zekerheid in de vorm van een recht van hypotheek en een pandrecht op de</li> </ol> |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>huurinkomsten. Maar dit is een <i>tweede</i> recht. RNHB B.V. krijgt hierop het eerste recht van hypotheek en het eerste pandrecht. Met het geld van de verkoop van het kantoorpand krijgt dus 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.</p> <p>Het recht van hypotheek en het pandrecht kunnen pas worden uitgeoefend als RNHB B.V. hiervoor toestemming heeft gegeven.</p>  |
| Kunnen wij de rente veranderen?                          | Nee, de rente staat vast. Wij kunnen de rente dus niet veranderen.  |
| De obligaties zijn op naam                               | De obligaties zijn op naam. Dat betekent dat u als eigenaar van de obligaties staat geregistreerd. De obligatie is geen fysiek stuk dat wij afgeven.  |
| Rang van de obligaties                                   | De obligaties hebben onderling een gelijke rang. Dat betekent dat niemand die onze obligaties heeft, voorrang krijgt als wij onze afspraken over de obligaties niet nakomen.  |
| Handel op NPEX   | 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.  |
| NPEX zal een verzameldepot aanhouden met de obligaties   | <p>De obligaties zullen dan worden opgenomen en bewaard in een girodepot bij Nederlands Centraal Instituut voor Giraal Effectenverkeer B.V., gevestigd aan de Herengracht 459-469 te (1017 BS) Amsterdam.</p> <p>NPEX is hierbij intermediair. NPEX beheert een verzameldepot met alle obligaties. In de administratie van NPEX staat hoeveel obligaties iedere belegger heeft.</p>   |
| U heeft een beleggingsrekening en een geldrekening nodig | <p>U heeft een beleggingsrekening bij NPEX nodig. Daarop staat hoeveel obligaties u heeft gekocht. Ook heeft u een geldrekening nodig bij Stichting NPEX Bewaarbedrijf. Die rekening gebruikt u om geld op te ontvangen en om beleggingen mee aan te kopen.</p> <p>U maakt afspraken met NPEX en Stichting NPEX Bewaarbedrijf over deze rekeningen. Die afspraken staan in het NPEX-reglement, zoals dit van tijd tot tijd geldt en kan wijzigen. Dit reglement vindt u op de website van NPEX: <a href="http://www.npex.nl">www.npex.nl</a>.</p> |

|   |  |
|---|--|
|   | <p>Meer informatie over NPEX en Stichting NPEX Bewaarbedrijf leest u in hoofdstuk 3.3 en 3.4. Op dit moment rekent Stichting NPEX Bewaarbedrijf geen kosten voor het hebben van de geldrekening voor deze obligaties. Verandert dit? Dan verandert het NPEX-reglement. U krijgt daarvan bericht. Voor de beleggingsrekening rekent NPEX wel kosten. Daarover leest u in dit overzicht bij 'kosten'.</p> <p>Het kan zijn dat u geen beleggingsrekening of geldrekening kunt openen. Dat is zo als de regels van de Amerikaanse belastingwet FATCA (<i>Foreign Account Tax Compliance Act</i>) voor u gelden. Kunt u deze rekeningen niet openen? Dan kunt u de obligaties niet kopen.</p> |
| U heeft een bankrekening nodig bij een bank in de Europese Unie | <p>U heeft een bankrekening nodig bij een bank in de Europese Unie om een beleggingsrekening bij NPEX en een geldrekening bij Stichting NPEX Bewaarbedrijf te kunnen openen. Die bankrekening gebruiken NPEX en Stichting NPEX Bewaarbedrijf om vast te stellen wie u bent. Dit werkt zo:</p> <p>De bank waar u uw bankrekening heeft, heeft vastgesteld wie u bent. NPEX en Stichting NPEX Bewaarbedrijf hoeven dat niet opnieuw te doen. Maar dat geldt alleen als u een bedrag overmaakt van deze bankrekening naar de bankrekening van Stichting NPEX Bewaarbedrijf. Dan kan Stichting NPEX Bewaarbedrijf bij die andere bank uw gegevens opvragen.</p>                              |
| In het register staat hoeveel obligaties u heeft                | <p>NPEX heeft een register. In dat register houdt NPEX precies bij wie een beleggingsrekening bij NPEX heeft en op hoeveel obligaties een belegger bij NPEX recht heeft.</p>   |
| U krijgt overzichten van uw beleggingsrekening                  | <p>NPEX stuurt u overzichten van uw beleggingsrekening. Op die overzichten ziet u precies welke beleggingen u heeft op de beleggingsrekening. Daarop staat dus ook hoeveel van onze obligaties u heeft.</p>  |
| Stichting Obligatiehoudersbelangen                              | <p>Stichting Obligatiehoudersbelangen handelt in het gezamenlijke belang van alle beleggers. Betalen wij bijvoorbeeld de rente niet? Of betalen wij de lening niet terug? Dan mag Stichting Obligatiehoudersbelangen maatregelen treffen. Meer hierover leest u in de trustakte. Die trustakte vindt u als de bijlage 1 bij dit prospectus.</p>  |

|   |   |
|---|---|
| <p>Stichting Obligatiehoudersbelangen krijgt zekerheden</p> | <p>Stichting Obligatiehoudersbelangen krijgt een tweede recht van hypotheek op het kantoorpand dat wij kopen en een tweede pandrecht op de huurinkomsten. Dit wordt vastgelegd in een notariële akte. Deze akte vindt u in bijlage 2.</p> <p>Betalen wij niet? Dan heeft Stichting Obligatiehoudersbelangen het recht om het kantoorpand te verkopen of om de huurinkomsten te innen om alsnog betaald te krijgen. Het hypotheekrecht en pandrecht kunnen pas worden uitgeoefend als RNHB B.V. hiervoor toestemming heeft gegeven.</p> <p><b>Let op:</b> het gaat om een <i>tweede</i> recht van hypotheek en een tweede pandrecht. Dit betekent dat RNHB B.V., die het <i>eerste</i> recht van hypotheek en het <i>eerste</i> pandrecht heeft, eerst betaald krijgt als zij het hypotheekrecht of het pandrecht uitoefent. RNHB B.V. heeft toestemming gegeven voor het vestigen van dit tweede recht van hypotheek.</p> <p>Voor dit tweede recht van hypotheek en het tweede pandrecht hebben wij afspraken gemaakt met Stichting Obligatiehoudersbelangen. Deze afspraken staan in de trustakte. De trustakte vindt u in bijlage 1 van dit prospectus.</p> |
| <p>U gaat akkoord met de afspraken in de trustakte</p>      | <p>Wij maken afspraken met Stichting Obligatiehoudersbelangen. Die afspraken staan in de trustakte. Die vindt u als bijlage 1 bij dit prospectus. Die afspraken gelden ook voor u. Stichting Obligatiehoudersbelangen mag bijvoorbeeld het volgende doen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Stichting Obligatiehoudersbelangen mag eisen dat wij onze afspraken nakomen die in dit prospectus staan. Stichting Obligatiehoudersbelangen mag hiervoor ook een procedure starten bij een rechter. U mag dit niet zelf doen.</li> <li>2. Stichting Obligatiehoudersbelangen mag met ons de afspraken in het prospectus veranderen.</li> <li>3. Stichting Obligatiehoudersbelangen mag met ons afspreken dat wij u later mogen betalen.</li> </ol>  |

#### 4.2 De obligaties zijn achtergesteld

Met deze obligaties lenen wij geld van u. Wij lenen ook geld van RNHB B.V. Gaan wij failliet? Vragen wij (voorlopig) uitstel van betaling aan (surseance van betaling) of worden wij ontbonden? Dan heeft RNHB B.V. als eerste recht op terugbetaling van de lening. Pas nadat

RNHB B.V. is terugbetaald, zullen wij het geld van deze obligaties met eventuele nog openstaande rente betalen. Hoe dit precies zit, leest u hierna.

Wij hebben afgesproken wie als eerste en wie als laatste recht heeft op terugbetaling van de lening. Dit zal de volgorde zijn op het moment dat wij de obligaties hebben uitgegeven:

1. De lening van RNHB B.V. Meer over deze lening leest u in hoofdstuk 8.1.
2. Deze obligatielening

Deze volgorde betekent dat eerst RNHB B.V. recht heeft op betaling van de rente en terugbetaling van de leningen. Is deze lening terugbetaald? Dan geldt dat als er nog geld over is, u, samen met de andere beleggers recht heeft op terugbetaling van de lening met eventuele nog openstaande rente.

Lenen wij in de toekomst geld van banken of anderen? Dan kunnen wij afspreken dat die banken of anderen ook eerder betaald krijgen dan u. Ook dan zullen deze obligaties achtergesteld zijn. Lenen wij in de toekomst van aandeelhouders? Dan zullen die leningen achtergesteld zijn aan deze obligaties.

Als u deze obligaties koopt, gaat u dus akkoord met deze achterstelling van de obligaties.

### **4.3 Hoe betalen wij de rente en de lening**

#### **Het terugbetalen van de lening**

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.

#### **Het betalen van de rente**

Voor de obligaties betalen wij 7% rente per jaar. Wij betalen dus € 315.000 per jaar aan rente. De rente willen wij aan u betalen uit de huurinkomsten. Meer over onze verwachte huurinkomsten en kosten leest u in hoofdstuk 7.1.

### **4.4 Wij mogen de lening eerder terugbetalen**

Wij mogen de lening eerder terugbetalen. Wij hoeven u daarvoor geen reden te geven. Dat zullen wij niet eerder dan na 3 jaar doen. Daarmee bedoelen wij 3 jaar nadat u het geld heeft uitgeleend. Dat mag alleen de hele lening zijn. Dat beslissen wij. U kunt niet beslissen om de lening eerder terugbetaald te krijgen.

Betalen wij de lening eerder terug? Dan laten wij dat weten op de website van NPEX. Dat doen wij minimaal 4 weken van tevoren. Wij betalen hetzelfde bedrag per obligatie terug.

Betalen wij de lening eerder terug? Dan betalen wij ook meteen rente die u op dat moment nog van ons moet krijgen voor de obligaties. Dat is de rente tot aan de dag dat wij u terugbetalen. Ook betalen wij dan een extra bedrag. Dat werkt zo.

Betalen wij terug in het vierde jaar? Dan betalen wij 2% over het eerder terugbetaalde bedrag. Betalen wij terug in het vijfde jaar? Dan betalen wij 1% over het eerder terugbetaalde bedrag.

Stel wij betalen € 1.000 in het vierde jaar terug. Dan betalen wij 2% van € 1.000. Dat is € 20. Wij betalen dan € 20 extra. In totaal betalen wij dus € 1.020.

**Let op:** Gaat de aankoop van het pand niet door op uiterlijk 31 december 2019? Dan zal de notaris het geld van de obligaties terugstorten naar Stichting NPEX Bewaarbedrijf. Wij betalen dan geen rente en geen extra bedrag.

#### **4.5 Wanneer kunt u uw lening en rente niet meer eisen?**

Wij betalen de lening terug. Ook betalen wij rente. Wij spreken af wanneer wij de lening terugbetalen en wanneer wij rente betalen. Betalen wij niet terug? Dan heeft Stichting Obligatiehoudersbelangen 5 jaar om het bedrag dat u aan ons heeft geleend van ons te eisen. Dat geldt ook voor de rente. Die periode van 5 jaar begint op de dag dat wij u hadden moeten betalen.



## **5 Als u obligaties wilt kopen**

Heeft u dit prospectus gelezen? En wilt u onze obligaties kopen? Dan leest u hieronder hoe u dat kunt doen.

### **5.1 U schrijft in en u betaalt**

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](http://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 inschrijfperiode 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 kantoorpand 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 deblokken. Daarna kunt u het weer gebruiken.

### **5.2 Wij kunnen de aanbieding stoppen**

Wij kunnen de aanbieding van de obligaties stoppen. Dat doen wij niet zomaar. Dat doen wij als wij niet genoeg inschrijvingen hebben ontvangen. Wij willen € 4.500.000 lenen. Hebben wij niet genoeg inschrijvingen? Dan zullen wij de aanbieding stoppen. Dat mogen wij besluiten.

Stoppen wij de aanbieding? Dan zetten wij een bericht op de website van NPEX ([www.npex.nl/meerdervoort](http://www.npex.nl/meerdervoort)). Ook stuurt NPEX u een e-mail als u al heeft ingeschreven. Heeft u al betaald aan Stichting NPEX Bewaarbedrijf? Dan krijgt u uw geld binnen 5 dagen terug na deze e-mail. Stichting NPEX Bewaarbedrijf maakt het geld over naar de bankrekening die u heeft gebruikt om te betalen. U krijgt in dat geval geen rente betaald. 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 deblokken. Daarna kunt u het weer gebruiken.

## **6 Als u obligaties wilt verkopen**

### **U kunt alleen verkopen aan een andere belegger bij NPEX**

Wilt u niet wachten tot wij de lening terugbetalen? Dan mag u de obligaties verkopen. U kunt de obligaties alleen aan een belegger verkopen die een beleggingsrekening heeft bij NPEX. U kunt de obligaties niet overmaken naar een andere beleggingsrekening buiten NPEX.

### **Hoe kunt u verkopen aan een andere belegger bij NPEX via het handelsplatform??**

Hoe u de obligaties verkoopt, werkt zo:

U zet een of meer obligaties te koop op het handelsplatform van NPEX. Andere beleggers kunnen dan bieden op uw obligaties. Die beleggers geven aan welke prijs zij willen betalen. De persoon die de obligaties van u koopt, heeft ook een beleggingsrekening bij NPEX. Die persoon krijgt dan de obligaties op zijn beleggingsrekening bij NPEX. Hoe u precies de obligaties verkoopt, spreekt u met NPEX af als u de beleggingsrekening opent.

Verkoopt u obligaties? Dan krijgt u de prijs waarvoor u de obligatie heeft verkocht. Ook betaalt u kosten aan NPEX voor het verkopen van beleggingen op het handelsplatform. Welke kosten dat zijn, spreekt u af met NPEX. Die kosten staan ook op de website van NPEX.

## 7 Informatie over ons

### 7.1 Wat doen wij?

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. Hieronder leest u meer over het kantoorpand en onze plannen.

#### **Het kantoorpand Amaliawolde**

Wij hebben op 30 augustus 2019 een voorlopige koopovereenkomst getekend voor de aankoop van het kantoorpand 'Amaliawolde' aan de Amaliaaan 126 in (3743 KL) Baarn. De datum voor de levering van het kantoorpand is gepland op 2 december 2019. Wij kunnen deze datum uitstellen tot 31 december 2019, als de verkoper het daarmee ook eens is.

Het pand heeft de volgende kenmerken:

- Het pand is gebouwd in 1997 en heeft 4 lagen. Dit is exclusief het souterrain. Het souterrain is half-verdiept en heeft beperkt daglicht. Om die reden wordt het momenteel niet verhuurd.
- Het pand heeft energielabel A.
- De totale oppervlakte van het pand is 9.000 m<sup>2</sup>, waarvan ongeveer 7.995 m<sup>2</sup> gebruikt wordt voor kantoren.
- Het pand heeft 154 parkeerplaatsen verdeeld over de parkeerkelder, het parkeerdek en het terrein zelf.
- Het pand bestaat uit verschillende kamers die als kantoor worden gebruikt. Deze kamers zijn flexibel op te delen of uit te breiden. Op dit moment wordt 88% van de bruikbare ruimte verhuurd. Een deel wordt gebruikt voor flexibele contracten. Het andere deel wordt gebruikt voor middellange en lange termijn verhuur.
- De ligging is tussen statige woon- en kantoorvilla's in een gemengde wijk (wonen/werken) en in de nabijheid (2 minuten) van het treinstation van Baarn.

Wij willen het kantoorpand kopen voor een prijs van € 9.800.000. De getaxeerde waarde van het kantoorpand is € 10.880.000. Wij kunnen het kantoorpand kopen voor een lagere prijs dan de getaxeerde waarde, omdat een achterstand bestaat in het onderhoud en de verkoper haar bedrijfsstrategie heeft aangepast door zich niet langer te richten op deze regio.

Wij hebben dit pand op datum 2 augustus 2019 laten taxeren door een onafhankelijke deskundige. Het gaat om Nadorp Taxaties B.V. het adres van de deskundige is Verlengde Tolweg 2A in (2517 JV) Den Haag. Deze deskundige is aangesloten bij Nederlands Register Vastgoed

Taxateurs (NRTV) onder nummer RT792912230. Er zijn geen belangenconflicten tussen ons en deze deskundige.

Meer leest u ook in het taxatierapport. Dat rapport hoort ook bij dit prospectus. U vindt dit rapport op de website van NPEX: [www.npex.nl/meerdervoort](http://www.npex.nl/meerdervoort).

### **Onze strategie**

De kantoren in het pand willen wij verhuren. Het doel hiervan is om op lange termijn een financieel voordeel te behalen. Dat willen wij met name doen op twee manieren:

1. door het indexeren van de huur waardoor de huurprijs stijgt.
2. door de nu nog onverhuurde ruimtes te verhuren. Dat ziet met name op het souterrain.

Onze activiteiten zijn gericht op het controleren en het op peil houden van de maandelijkse inkomsten en uitgaven (cashflowmanagement en risicobeheersing) en het aansturen van VasteState Vastgoedmanagement B.V. (hierover leest u meer in hoofdstuk 7.4).

Wij zijn een initiatief van aandeelhouders van Meerdervoort Group B.V. Meerdervoort Group B.V. is een vastgoedonderneming gericht op het maken van lange termijn winsten door lange termijn verhuur en exploitatie van beleggingsvastgoed. Meerdervoort Group B.V. richt zich met name op drie categorieën vastgoed: woningen, zorgvastgoed en multi-tenant kantoorvastgoed (bedrijfsverzamelgebouwen en flexkantoren). De strategie van Meerdervoort Group B.V. is in het kort:

- hoge directe cashflow

Bij fluctuaties van de markt moet de kasstroom ruim voldoende zijn om rente en aflossing te betalen.

- laag risico op leegstand

De voorkeur gaat uit naar gespreide woonportefeuilles en/of multi-tenant kantoorgebouwen met een gespreid aantal huurders).

- locatie

Woningen en kantoorpanden zijn schaars en grond in en om grote steden blijft altijd waardevast. Meerdervoort Group B.V. richt zich bij bedrijfsverzamelgebouwen op gebouwen en locaties die zich goed lenen voor een transformatie naar woningen als dat in de toekomst gunstiger is dan de flexkantorenmarkt. Voor woningen richt Meerdervoort Group B.V. zich op starterswoningen en woningen in het middensegment in en rondom de grote steden in de Randstad. Zorgcomplexen koopt Meerdervoort Group B.V. in diverse grote en kleinere steden in Nederland. Bedrijfsverzamelgebouwen koopt Meerdervoort Group B.V. op strategische locaties zoals in

centra, bij uitvalswegen of op stationslocaties. Meerdervoort Group B.V. meent dat bedrijfsverzamelgebouwen de toekomst hebben. Zakelijke huurders, zoals het MKB en ook ZZP'ers, willen steeds meer flexibel zijn en zich kunnen aanpassen op hun groei.

Meer over de markt waarin wij ons zullen begeven, leest u in hoofdstuk 7.3.

### Wie zijn onze huurders?

Het kantoorpand bestaat uit verschillende kantoren met verschillende groottes. Een deel bestaat uit kantoren voor de middellange en lange termijn verhuur. Een ander deel bestaat uit flexibele kantoren. Daarmee bedoelen we kantoren waarvoor contracten met een korte looptijd worden afgesloten. Deze kantoren worden via Coen & Co onderverhuurd.

|                             | Kantoor  | Coen & Co (Flex) | Dak (antennes) | Totaal    |
|-----------------------------|----------|------------------|----------------|-----------|
| Klein (<100m2)              |          | 10               |                | 10        |
| Middel (100m2 tot 1.000 m2) | 6        |                  |                | 6         |
| Groot (>1.001m2)            | 2        |                  |                | 2         |
| Overige                     |          |                  | 3              | 3         |
| <b>Totaal</b>               | <b>8</b> | <b>10</b>        | <b>3</b>       | <b>21</b> |

Hieronder vindt u een overzicht van de kantoren naar de omvang per 10 augustus 2019. Voor deze kantoren waren per 10 augustus 2019 21 huurovereenkomst gesloten:

| Looptijd                              | Aantal    | Totale jaarhuur (excl. btw en incentives) |             |
|---------------------------------------|-----------|---|-------------|
|                                       |           | €   | %           |
| Kort (<1 aug 2020)                    | 11        | € 62.574                                  | 6%          |
| Middel-lang (2 aug '20 tot 1 aug '23) | 6         | € 599.392                                 | 59%         |
| Lang (>2 aug '23)                     | 4         | € 360.070                                 | 35%         |
| <b>Totaal</b>                         | <b>21</b> | <b>€ 1.022.036</b>                        | <b>100%</b> |

Het grootste deel van de huurinkomsten komt uit de middellange en lange termijn verhuur. Daarbij geldt dat met name 5 huurders voor de meeste huurinkomsten zorgen. Het gaat bij deze 5 huurders om een huuropbrengst van in totaal ongeveer € 888.000 per jaar (exclusief

servicekosten en BTW). Dat is 86% van de huurinkomsten en het ziet op 76% van het pand. Deze contracten lopen tijdens de looptijd van deze obligaties af. Hieronder ziet u dit schematisch weergegeven:

| Huurder                  | m2   | Huur p/j (excl. btw en servicekosten) | % van totaal | Einddatum contract |
|--------------------------|------|---------------------------------------|--------------|--------------------|
| Senior Publications      | 2402 | € 400.934                             | 39%          | 28-02-22           |
| Tools4Ever               | 1768 | € 270.813                             | 26%          | 28-02-24           |
| Smelt Werving & Selectie | 696  | € 99.768                              | 10%          | 31-05-22           |
| Marcommit                | 607  | € 74.288                              | 7%           | 30-04-24           |
| Buyflex BV               | 296  | € 41.286                              | 4%           | 31-12-23           |

Hieronder ziet u een overzicht van de bezettingsgraad van het kantoorpand over de periode 2017 tot en met augustus 2019:

2017: 64%

2018: 72%

2019: 88%



## Onze verwachte huurkosten en huurinkomsten

Hieronder vindt u een voorbeeld van de inkomsten en uitgaven over de periode 2020 tot en met 2024:

| <b>HUURINKOMSTEN</b>                  | <b>2020</b>        | <b>2021</b>        | <b>2022</b>        | <b>2023</b>        | <b>2024</b>        |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Diverse huurders gebouw               | € 936.026          | € 953.342          | € 970.979          | € 988.942          | € 1.007.238        |
| Coen en CO                            | € 60.063           | € 61.174           | € 62.306           | € 63.459           | € 64.633           |
| Leegstaande units souterrain *        | € 18.000           | € 45.000           | € 50.000           | € 50.925           | € 51.867           |
| Antennes dak                          | € 25.947           | € 26.427           | € 26.916           | € 27.414           | € 27.921           |
| <b>TOTAAL:</b>                        | <b>€ 1.040.036</b> | <b>€ 1.085.944</b> | <b>€ 1.110.201</b> | <b>€ 1.130.740</b> | <b>€ 1.151.659</b> |
| <b>UITGAVEN</b>                       | <b>2020</b>        | <b>2021</b>        | <b>2022</b>        | <b>2023</b>        | <b>2024</b>        |
| <b>Beheer</b>                         | € -                |                    |                    |                    |                    |
| Vastgoedbeheer                        | € 28.000           | € 28.518           | € 29.046           | € 29.583           | € 30.130           |
| Mutatiekosten (makelaar)              | € 29.000           | € 29.537           | € 30.083           | € 30.639           | € 31.206           |
|                                       | € -                |                    |                    |                    |                    |
| <b>Exploitatiekosten</b>              | € -                |                    |                    |                    |                    |
| Opstal,- glas,- WA verz.              | € 14.700           | € 14.972           | € 15.249           | € 15.531           | € 15.818           |
| OZB, riool, watersysteemhef. eigenaar | € 21.300           | € 21.694           | € 22.095           | € 22.504           | € 22.920           |
| G/w/e (algemeen)                      | € 4.000            | € 4.074            | € 4.149            | € 4.226            | € 4.304            |
| <b>(Groot)onderhoud</b>               |                    |                    |                    |                    |                    |
| Reservering groot onderhoud           | € -                | € 10.000           | € 75.000           | € 100.000          | € 100.000          |
| Mutatieonderhoud                      | € -                | € 15.000           | € 15.278           | € 15.560           | € 15.848           |
| <b>Incentives</b>                     |                    |                    |                    |                    |                    |
| Overeengekomen huurkortingen          | € 63.000           | € 57.000           | € 10.000           | € -                | € -                |
| Reservering leegstand                 | € 30.661           | € 31.228           | € 31.806           | € 32.394           | € 32.994           |

Bij dit overzicht hebben wij de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Wij gaan op basis van een inschatting ervan uit dat de huurprijzen van de kantoorruimten met circa 1,85% per jaar zullen worden geïndexeerd. De werkelijke percentages worden vastgesteld op basis van cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek.
- De mutatiekosten (van de makelaar) en mutatieonderhoud (voor kantoren en huurders die wisselen) zijn afhankelijk van de hoogte van de huurprijs, het aantal huurders dat wisselt en de staat van de betreffende ruimtes. We hebben deze kosten ingeschat op basis van ervaring (en met indexatie).
- De reserveringen voor groot onderhoud zijn door ons voor de komende jaren ingeschat op basis van ons bekende informatie en de voorlopige planning.
- De reservering ten aanzien van de leegstand is een inschatting van ons.

### 7.2 Hoe ziet ons bedrijf er uit?

Wij maken onderdeel uit van een groep van bedrijven van Meerdervoort Group B.V. Er zijn geen onderlinge relaties tussen ons met de bedrijven uit de groep, behalve de vennootschappelijke relaties. Zo zijn er bijvoorbeeld geen onderlinge leningen of gedeelde zekerheden tussen ons en de bedrijven uit de groep.

De heer C. den Besten is (indirect via CDB Capital B.V. en CDB Beheer B.V.) onze bestuurder. Wij hebben 2 aandeelhouders:

- Onze bestuurder, **CDB Capital B.V.**, heeft 10% van onze aandelen.
- **Meerdervoort Group B.V.** heeft 90% van onze aandelen. De uiteindelijke belanghebbenden zijn de heer S. Bos (33 1/3%), de heer W. Groenen (33 1/3%) en de heer F. Angius (33 1/3%).

### 7.3 Belangrijkste markten

Wij zijn actief in de vastgoedmarkt en in het bijzonder in de aankoop van kantoorpanden en de verhuur daarvan.

#### Lessen van de crisis

De kredietcrisis had directe gevolgen voor de kantorenmarkt. De vraag naar huur van kantoorruimte nam dusdanig af dat het leegstandspercentage landelijk van circa 10% in 2008 opliep tot ruim 17% in 2016 (bron: Compendium voor de Leefomgeving, 2017, <https://www.clo.nl/indicatoren/nl2152-leegstand-kantoren>). Niet alle kantoorlocaties hadden evenveel last van deze toegenomen leegstand. Uit onderzoek blijkt dat met name de kantoorlocaties dichtbij openbaar vervoersknooppunten, met goede parkeergelegenheid en waar op straatniveau een mengeling van wonen, werken en winkelen voor beleving zorgen, het minste leegstandsproblemen hadden (bron: DTZ Zadelhof, 2010, pag. 11, <https://www.slideshare.net/Camalia/het-aanbod-veroudert-3513040>). Ook uit recenter (2017) onderzoek van ASR-Real Estate blijkt dat bereikbaarheid per openbaar vervoer en een ligging in een multifunctionele ligging in de toekomst naar verwachting alleen maar belangrijker worden (bron: ASR, 2017, pag. 1, <https://asrealestate.nl/media/213894/artikel-rerq.pdf>).

#### Huidige vraag naar kantoorruimte

De leegstand van kantoorruimte is landelijk afgenomen van 17% in tot 9,3 procent in het tweede kwartaal van 2019 2016 (bron: Compendium voor de Leefomgeving, 2017, <https://www.clo.nl/indicatoren/nl2152-leegstand-kantoren>). Dit is sinds 2002 niet zo laag geweest (bron: Cushman & Wakefield, 2019, <https://asrealestate.nl/media/213894/artikel-rerq.pdf>). Dit komt enerzijds door een afname van kantoorruimte door sloop en transformaties (naar bijvoorbeeld woningen), anderzijds door de vanaf 2016 sterk gestegen vraag naar kantoorruimte als gevolg van de economische groei. Dit leidt met name op de toplocaties (zoals de Zuid-as en Utrecht centrum) tot een tekort aan kantoorruimte (bron: Dynamis, 2019, pag. 5, <https://dynamis.nl/uploads/media/file/ab16371b-7291-49de-8224-569f257a6625/sprekende-cijfers-kantorenmarkten-medio-2019.pdf>). Dit betekent echter niet dat de kantorenmarkt overal floreert. De regionale verschillen zijn groot. Zo heeft een aantal regio's (zoals Hengelo, Deventer, Capelle aan de IJssel) nog een groot overschot aan kantoorruimte en lag het leegstandspercentage daar in 2018 nog ruim boven de 25% (bron: Cushman & Wakefield, 2018, <https://view.publitas.com/cushmanwakefield/factsheet-nederland-kantorenmarkt/page/1>). Wij zien dat de concurrentie op het gebied van kantoorruimte groot is in deze regio's. Enkel door onderscheidend

vermogen op bijvoorbeeld het gebied van locatie, uitstraling, marketing of prijs kan een hoge bezettingsgraad worden behaald.

### **Toekomstverwachting**

De verwachtingen voor de verhuur van kantoorruimte zijn positief en met name de groei van de werkgelegenheid is hierbij belangrijk. Het aantal banen neemt in 2019 en 2020 met 309.000 toe (bron: UWV 2019/Bouwinvest, 2019, pag. 11, [https://www.bouwinvest.nl/media/3989/bouwinvest\\_trends-en-ontwikkelingen-op-het-gebied-van-nederlands-vastgoed-2019-2021.pdf](https://www.bouwinvest.nl/media/3989/bouwinvest_trends-en-ontwikkelingen-op-het-gebied-van-nederlands-vastgoed-2019-2021.pdf)). Dit leidt tot een aanhoudende vraag naar kantoorruimte. De verwachting is dan ook dat de huurprijzen minimaal het aankomende jaar nog blijven stijgen (bron: Savills, 2019, [https://www.savills.nl/\\_news/article/0/274132-0/1/2019/europese-kantorenmarkt--huurgroei-van-gemiddeld-3-4--per-jaar-verwacht-door-beperkt-aanbod](https://www.savills.nl/_news/article/0/274132-0/1/2019/europese-kantorenmarkt--huurgroei-van-gemiddeld-3-4--per-jaar-verwacht-door-beperkt-aanbod)). De groei van de vraag naar kantoorruimte zal naar verwachting wel afzwakken. Voor bedrijven wordt het namelijk steeds moeilijker om geschikte werknemers te vinden. Dit beperkt de groei van bedrijven en daarmee dus ook de vraag naar extra kantoorruimte (bron: ING, 2019, <https://www.ing.nl/zakelijk/kennis-over-de-economie/onze-economie/de-nederlandse-economie/publicaties/groei-nederlandse-economie.html>). Deze zoektocht naar nieuwe werknemers leidt er ook toe dat bedrijven investeren in een betere locatie en mooier kantoorpand om zo talent aan te trekken. Eigenaren van kantoren worden dus gedwongen om te investeren en innoveren (bron: Bouwinvest, 2019, pag. 12, [https://www.bouwinvest.nl/media/3989/bouwinvest\\_trends-en-ontwikkelingen-op-het-gebied-van-nederlands-vastgoed-2019-2021.pdf](https://www.bouwinvest.nl/media/3989/bouwinvest_trends-en-ontwikkelingen-op-het-gebied-van-nederlands-vastgoed-2019-2021.pdf)). Een van die voorbeelden van innovatie in de kantorenmarkt is de opkomst van flexkantoren, ook-wel “shared-office” of “co-workingspace” genoemd.

### **Opkomst van flexkantoren**

Flexkantoren zijn een relatief nieuw begrip in de kantorenmarkt. Een flexkantoor is een concept waarbij (veelal kleine-) kantoorruimtes met gedeelde voorzieningen en worden verhuurd met korte opzegtermijn (variërend van 1 tot 3 maanden). Het is de afgelopen jaren steeds minder vanzelfsprekend geworden dat kantoorgebruikers contracten afsluiten voor een periode van 5 tot 10 jaar (bron: CBRE, 2018, <https://nieuws.cbre.nl/cbre-vraag-naar-flexibele-kantoorruimte-groeit-en-is-onomkeerbare-ontwikkeling/>). Het MKB en met name ZZP'ers hechten veel waarde aan flexibiliteit van het huurcontract, de laagdrempelige ontmoeting met andere ondernemers en een levendige omgeving. De verwachting is dat het marktaandeel van flexkantoren tussen 2019 en 2024 jaarlijks met 20-30% zal groeien. Momenteel beslaan flexkantoren nog slechts 2-3% van de totale verhuurmarkt, waar de verwachting is dat dit rond 2024 opgelopen is tot 5 a 10% (bron: Bouwinvest, 2019, pag. 12, [https://www.bouwinvest.nl/media/3989/bouwinvest\\_trends-en-ontwikkelingen-op-het-gebied-van-nederlands-vastgoed-2019-2021.pdf](https://www.bouwinvest.nl/media/3989/bouwinvest_trends-en-ontwikkelingen-op-het-gebied-van-nederlands-vastgoed-2019-2021.pdf)).

## **7.4 Partijen waarmee wij samenwerken**

Wij werken met andere bedrijven samen voor het kantoorpand. De belangrijkste samenwerking is de samenwerking met VasteState Vastgoedmanagement B.V. ([www.vastestate.nl](http://www.vastestate.nl)). Dat is een vastgoedbeheerder. VasteState Vastgoedmanagement B.V. zal voor ons het financieel en technisch beheer verzorgen. Hiervoor betalen wij een vast percentage van de huurinkomsten. Dit percentage is 2,5% (exclusief BTW). Het contract zullen wij afsluiten voor onbepaalde tijd. De opzeggingstermijn is 3 maanden.

Daarnaast zullen wij samenwerken met Meerdervoort Group B.V. Het gaat om assetmanagement, cashflowmanagement, centrale aansturing en dagelijkse communicatie met alle gecontracteerde partijen. Meerdervoort Group B.V. zal hiervoor een vergoeding van € 6.300 per maand (exclusief BTW) ontvangen.

### **7.5 Belangrijke investeringen**

Wij hebben geen belangrijke investeringen gedaan sinds onze oprichting in augustus 2019.

### **7.6 Informatie over onze aandelen**

Wij hebben in totaal 100 gewone aandelen en uitgegeven met een nominale waarde van elk € 1. Deze aandelen zijn ook geplaatst bij de aandeelhouders.

Dit zijn onze aandeelhouders:

- **CDB Capital B.V.**, heeft 10 aandelen. Dat is 10% van onze aandelen.
- **Meerdervoort Group B.V.** heeft 90 aandelen. Dat is 90% van onze aandelen. De uiteindelijke belanghebbenden zijn de heer S. Bos (33 1/3%), de heer W. Groenen (33 1/3%) en de heer F. Angius (33 1/3%).

Elk gewoon aandeel geeft volgens onze statuten recht op het uitbrengen van één stem in onze algemene vergadering.

### **7.7 Dividend voor onze aandeelhouder**

Wij zullen tijdens de looptijd van de obligaties geen winst (dividend) uitkeren aan onze aandeelhouders. Onze aandeelhouders hebben op 16 oktober 2019 hiermee ingestemd.

## 8. Waarom willen wij de obligaties verkopen?

### 8.1 Onze reden om obligaties te verkopen

Wij willen € 4.500.000 lenen van beleggers. Hiermee zullen wij het kantoorpand 'Amaliawolde' aankopen. Om dit pand te kunnen kopen, zullen wij ook van RNHB B.V. geld lenen. Als we voor minder dan € 4.500.000 aan obligaties verkopen, dan zullen wij geen obligaties uitgeven. Hierover leest u ook in hoofdstuk 5.2.

Niet alleen de aankoopprijs willen wij betalen met deze leningen. Samen gaat het om de volgende posten:

- De aankoopprijs van het kantoorpand van € 9.800.000.
- De kosten die horen bij de aankoop van het kantoorpand. Meer over deze aankoopkosten leest u in hoofdstuk 8.2. Het gaat om een bedrag van € 909.000.
- De kosten voor het aanbieden van deze obligaties. Meer over deze kosten leest u in hoofdstuk 8.3. Het gaat om een bedrag van € 158.000.
- Een reservering in cash van € 163.000. Dit bedrag zullen wij reserveren voor onverwachte onderhoudskosten en voor het verplicht aanhouden van een bedrag € 100.000 als voorwaarde van RNHB B.V. Hierover leest u ook hieronder.

Het gaat dus om een totaalbedrag van € 11.030.000. Dat betekent dat wij meer lenen dan de waarde van het kantoorpand van € 10.880.000. De verhouding van de lening ten opzichte van de getaxeerde waarde is 101,4%. De verhouding met de aankoopprijs van 9.800.000 is 112,5%.

De financiering zal er zo uit zien:

**Herkomst financiering:**      **Als wij € 4.500.000 lenen,  
ziet de financiering er zo uit:**

|                        |                     |
|------------------------|---------------------|
| Geld van de obligaties | € 4.500.000         |
| Lening van RNHB B.V.   | € 6.530.000         |
| <b>Totaal</b>          | <b>€ 11.030.000</b> |

Over de voorwaarden die horen bij de obligaties leest u in hoofdstuk 4. Hieronder staan de belangrijkste voorwaarden die horen bij de lening van RNHB B.V.:

- De looptijd van de lening is 5 jaar.
- De rente van de lening is 4,45%. Deze rente staat vast. Deze rente betalen wij iedere maand achteraf. Dat ziet er zo uit over komende 5 jaar:
 

|            |           |
|------------|-----------|
| over 2020: | € 289.011 |
| over 2021: | € 286.105 |
| over 2022: | € 283.199 |
| over 2023: | € 280.293 |
| over 2024: | € 277.388 |
- Wij moeten de lening iedere maand met € 5.445 terugbetalen.
- Wij moeten eenmalig provisie betalen aan RNHB B.V. voor het afsluiten van deze lening. Het gaat om een bedrag van € 19.590. Wij betalen Floris Vastgoed Specialisten B.V. € 28.060 voor de bemiddeling bij het afsluiten van deze lening.
- De lening is direct opeisbaar als de verhouding tussen de getaxeerde waarde van het kantoorpand en het bedrag van deze lening meer is dan 65% (LTV). De getaxeerde waarde is € 10.880.000. Het bedrag van de lening is € 6.530.000. Deze verhouding is dus (afgerond) 60%. Is de lening direct opeisbaar? Dan moeten wij de hele lening meteen terugbetalen. Of wij moeten een deel van de lening terugbetalen, zodat de verhouding weer 65% of lager is. Wij moeten hiervoor iedere twee jaar het pand laten taxeren.
- De lening is direct opeisbaar als wij onze verplichtingen ten opzichte van andere crediteuren dan RNHB B.V. niet nakomen. Is de lening direct opeisbaar? Dan moeten wij de hele lening meteen terugbetalen.
- Wij zijn niet van plan om de lening eerder terug te betalen. Doen wij dat wel? Dan rekent RNHB B.V. een exit fee. Het gaat om 2% bij terugbetaling in het eerste jaar en 1% bij terugbetaling in het tweede jaar. Dit percentage wordt gerekend over het bedrag dat wij eerder terugbetalen.
- Wij moeten ervoor zorgen dat wij voldoende huurinkomsten hebben. RNHB B.V. kijkt naar de verhouding tussen *de rente en de bedragen die wij tussentijds terugbetalen* voor de lening van RNHB B.V. en *de huurinkomsten (debt service coverage ratio)*. Het gaat daarbij om de bruto huurinkomsten (exclusief BTW en servicekosten) verminderd met de exploitatielasten (zoals deze in de jaarrekening zullen worden opgenomen). Deze verhouding moet minimaal 1,75 zijn. Dat ziet er zo uit:

| <b>Jaar</b> | <b>Bedrag rente en terugbetalingen</b> | <b>Minimale vereiste bedrag aan huurinkomsten:</b> |
|-------------|--|--|
| 2020        | € 354.311                              | € 620.044  |
| 2021        | € 351.405                              | € 614.959  |

|      |           |           |
|------|-----------|-----------|
| 2022 | € 348.499 | € 609.873 |
| 2023 | € 345.593 | € 604.788 |
| 2024 | € 342.688 | € 599.704 |

Voldoen wij hier niet aan? Dan kan RNHB B.V. de lening meteen opeisen. Dan moeten wij de hele lening meteen terugbetalen.

- Wij moeten ervoor zorgen dat wij voldoende huurinkomsten hebben. RNHB B.V. kijkt ook naar de verhouding tussen *de rente* die wij moeten betalen voor de lening en *de huurinkomsten* (*interest cover ratio*). Het gaat daarbij om de bruto huurinkomsten (exclusief BTW en servicekosten) verminderd met de exploitatielasten. Deze verhouding moet minimaal 2,25 zijn. Dat ziet er zo uit:

| Jaar | Bedrag rente | Minimale vereiste bedrag aan huurinkomsten: |
|------|--------------|---|
| 2020 | € 289.011    | € 650.274,75                                |
| 2021 | € 286.105    | € 643.736,25                                |
| 2022 | € 283.199    | € 637.197,75                                |
| 2023 | € 280.293    | € 630.659,25                                |
| 2024 | € 277.388    | € 624.123                                   |

Voldoen wij hier niet aan? Dan kan RNHB B.V. de lening meteen opeisen. Dan moeten wij de hele lening meteen terugbetalen.

- Wij moeten 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.

- Voor 2 december 2020 moeten wij een cash reserve hebben opgebouwd van € 100.000. Dit doen wij met het geld van de obligaties.
- RNHB B.V. moet toestemming geven als wij aanvullende leningen zouden willen afsluiten.
- RNHB B.V. moet toestemming geven als wij het contract met VasteState Vastgoedmanagement B.V. willen stoppen.
- RNHB B.V. moet toestemming geven voor het uitoefenen van het tweede hypotheekrecht en tweede pandrecht.

- RNHB B.V. moet toestemming geven als wij deze lening eerder terugbetalen.

Wij zullen zekerheden geven voor deze lening. Het gaat om de volgende zekerheden:

- Een eerste recht van hypotheek op het kantoorpand
- Een eerste pandrecht op de huurinkomsten
- Een eerste pandrecht op onze aandelen
- Een borg van onze (indirecte) aandeelhouders, te weten de heer S. Bos, de heer F. Angius, de heer W. Groenen en de heer C. de Besten voor een bedrag van € 653.000. Zij staan voor het gehele bedrag borg.
- Een pandrecht op de vorderingen die de beleggers in deze obligaties hebben op ons.

## **8.2 Onze aankoopkosten**

Wij verwachten de volgende kosten te hebben voor de aankoop van het kantoorpand. Het gaat om een bedrag van in totaal € 909.000:

|  |           |
|--|-----------|
| • Overdrachtsbelasting (6%)                              | € 588.000 |
| • Makelaarskosten  | € 98.000  |
| • Due diligence  | € 21.780  |
| • Juridische kosten                                      | € 24.200  |
| • Notariskosten  | € 18.150  |
| • Taxatiekosten  | € 6.050   |
| • Projectkosten Meerderevoort                            | € 90.000  |
| • Kosten RNHB B.V. voor het afsluiten de lening          | € 19.590  |
| • Kosten voor de bemiddeling bij de lening van RNHB B.V. | € 28.060  |
| • Onvoorziene kosten                                     | € 15.170  |

Deze kosten zijn niet afhankelijk van het bedrag dat wij lenen met de obligaties.

## **8.3 Onze kosten voor het aanbieden van de obligaties**

Wij hebben een schatting van onze kosten gemaakt. Het kan zijn dat de kosten hoger of lager zijn dan wij verwachten. Wij verwachten de volgende kosten te hebben:

1. Kosten voor het prospectus. Deze kosten begroten wij op € 18.000.
2. Kosten voor de succes fee aan NPEX. Het gaat om een bedrag van € 135.000.
3. Kosten voor de set-up fee van NPEX. Het gaat om een bedrag van € 5.000.

Deze kosten zijn eenmalig. In totaal gaat het om een bedrag van € 158.000.



Wij hebben ook andere kosten die horen bij onze obligaties. Het gaat om de volgende kosten:

1. Kosten voor de aansluiting op NPEX. Deze kosten begroten wij op € 18.000 per jaar.
2. Kosten van Stichting Obligatiehoudersbelangen. Het gaat om een bedrag van € 2.500 per jaar. Dit bedrag is voor het organiseren en voorzitten van de jaarlijkse vergadering. Stichting Obligatiehoudersbelangen rekent een uurtarief van € 225 voor andere werkzaamheden als die er zijn. Meer over Stichting Obligatiehoudersbelangen leest u in hoofdstuk 3.5 en in de trustakte. Die vindt u in bijlage 1 van dit prospectus.

Al deze kosten zijn exclusief BTW.

#### **8.4 Wie hebben er belang bij de uitgifte van deze obligaties?**

Onze aandeelhouders hebben belang bij onze groei en daarmee ook belang bij het succes van deze aanbieding van obligatie. Indirect gaat het om de heer C. den Besten (onze bestuurder), de heer S. Bos, de heer W. Groenen en de heer F. Angius.

## **9. Wie zijn de belangrijkste mensen in ons bedrijf?**

Dat is onze bestuurder. Het kantooradres van onze bestuurder is Edisonweg 12 (2952 AD) in Alblasterdam. Onze bestuurder ontvangt een managementvergoeding vanuit Amaliawolde B.V. De managementvergoeding voor onze bestuurder bedraagt € 700 per maand.

### **Onze bestuurder**

CDB Capital B.V. is onze enige bestuurder. Indirect (via CDB Beheer B.V.) is de heer C.P. den Besten onze bestuurder.

De heer Den Besten (1988) studeerde accountancy aan de Avans Hogeschool. In 2012 rondde hij de post bachelor opleiding accountant-administratieconsulent af. Hij is - naast zijn rol als onze bestuurder - sinds 2018 vanuit zijn onderneming SNIP Online B.V. als business controller werkzaam voor Meerdervoort Group B.V. Hij heeft geen andere functies die voor ons relevant zijn.

Er zijn (mogelijke) belangenconflicten tussen ons en onze bestuurder. Onze bestuurder is namelijk mede-aandeelhouder. Dat betekent dat hij mogelijk beslissingen zou kunnen nemen die nadelig zijn voor ons, maar niet voor onze aandeelhouders.

## 10. Onze financiële informatie

### 10.1 Onze jaarrekening

Wij zijn opgericht op 30 augustus 2019. Wij hebben dus nog geen jaarrekening gepubliceerd. Ons eerste boekjaar loopt van 30 augustus 2019 tot en met 31 december 2020. Wij hebben dus een verlengd boekjaar. Wij zullen onze eerste jaarrekening na afloop van deze periode opstellen en publiceren.

Onze accountant is Terlouw Finance (ook handelend onder de naam Terlouw Accountancy & Advies). Het adres van onze accountant is Hendrik Tollensplantsoen 34 (4207 RL) in Gorinchem. De accountant is lid van de Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants.

De jaarrekeningen zult u vinden op de website van NPEX [www.npex.nl/meerderevoort](http://www.npex.nl/meerderevoort).

Hieronder geven wij de openingsbalans:

#### Balans voor transactie

| DEBET            |            | CREDIT             |            |
|------------------|------------|--------------------|------------|
|                  |            | Geplaatst kapitaal | 100        |
| Vlottende activa | 100        |                    |            |
|                  | <u>100</u> |                    | <u>100</u> |

#### Balans na transactie

| DEBET                  |                   | CREDIT                |                   |
|------------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|
| Materiele vaste activa | 10.867.000        | Geplaatst kapitaal    | 100               |
|                        |                   | Bancaire financiering | 6.530.000         |
|                        |                   | NPEX financiering     | 4.500.000         |
| Vlottende activa       | 100               |                       |                   |
| Liquide middelen       | 163.000           |                       |                   |
|                        | <u>11.030.100</u> |                       | <u>11.030.100</u> |

De materiele vaste activa bestaat uit de koopsom van € 9.800.000 en bijbehorende kosten koper. Het gaat totaal om € 1.067.000 en nader uitgesplitst in de volgende kosten:

|  |           |
|--|-----------|
| • Overdrachtsbelasting (6%)                              | € 588.000 |
| • Makelaarskosten  | € 98.000  |
| • Due diligence  | € 21.780  |
| • Juridische kosten                                      | € 24.200  |
| • Notariskosten  | € 18.150  |
| • Taxatiekosten  | € 6.050   |
| • Projectkosten Meerdervoort                             | € 90.000  |
| • Kosten RNHB B.V. voor het afsluiten de lening          | € 19.590  |
| • Kosten voor de bemiddeling bij de lening van RNHB B.V. | € 28.060  |
| • Onvoorziene kosten                                     | € 15.170  |
| • Kosten van de aanbidding                               | € 158.000 |

## **10.2 Geen belangrijke recente gebeurtenissen van invloed op onze solvabiliteit**

Onze solvabiliteit geeft de mate aan waarin wij staat zijn om op langere termijn aan onze verplichtingen te voldoen. De solvabiliteit berekenen wij door ons eigen vermogen te delen door ons balanstotaal. Dat ziet er zo uit:

Eigen vermogen

---

Balanstotaal

Er zijn geen belangrijke gebeurtenissen sinds onze oprichting (op 30 augustus 2019) die voor ons van bijzonder van belang zijn en die van grote betekenis zijn voor onze solvabiliteit.

## **10.3 Rechtszaken**

Sinds onze oprichting op 30 augustus 2019 zijn er geen rechtszaken, overheidsingrepen of arbitrages (met inbegrip van dergelijke procedures die, naar ons weten, hangende zijn of zouden kunnen zijn of kunnen worden ingeleid) geweest die een invloed van betekenis kunnen hebben of in een recent verleden hebben gehad op onze financiële positie of onze rentabiliteit, en/of die van de groep.

## **10.4 Onze vooruitzichten zijn niet slechter geworden sinds onze oprichting**

Er zijn geen negatieve wijzigingen van betekenis geweest in onze vooruitzichten sinds onze oprichting op 30 augustus 2019. Er zijn ons ook geen gegevens bekend waarvan redelijkerwijze mag worden aangenomen dat zij wezenlijke gevolgen hebben voor onze vooruitzichten.

#### **10.5 Er zijn geen wijzigingen van betekenis geweest in onze financiële positie of in onze handelspositie**

Sinds onze oprichting op 30 augustus 2019 is er geen wijziging van betekenis geweest in de financiële prestaties van de groep van bedrijven waar wij bij horen. Sinds deze datum zijn er ook geen wijzigingen van betekenis geweest in de financiële positie van de groep van bedrijven waar wij bij horen.

## **11. Informatie over de belastingen**

### **11.1 Beleggen in onze obligaties heeft gevolgen voor uw belastingen**

Beleggen in onze obligaties heeft gevolgen voor uw belastingen. Dit zijn de gevolgen die in het algemeen gelden. Het kan zijn dat deze gevolgen niet voor uw situatie gelden. Onderstaande informatie geldt alleen voor Nederlandse belastingplichtigen. Indien u niet in Nederland woont, dan zijn de onderstaande gevolgen niet van toepassing op uw situatie. Wilt u investeren in onze obligaties? Ga dan eerst naar een belastingadviseur. Zorg dat u weet wat de belastinggevolgen zijn van het kopen van onze obligaties.

Het kan zijn dat de gevolgen voor belastingen veranderen. Dat kan in specifieke gevallen ook met terugwerkende kracht. Dat betekent dat een verandering ook geldt voor het verleden. Hebt u obligaties gekocht? Dan kunnen de belastingen voor u dus nog veranderen. Daarvoor zijn wij niet verantwoordelijk. De informatie over de belastingen geldt voor het jaar waarin het prospectus gepubliceerd is. Dat is in dit geval 2019. Voor toekomstige wijzigingen verwijzen wij u naar de website van de Belastingdienst.

Voor particulieren en rechtspersonen gelden niet dezelfde belastingen.

### **11.2 Belastingen voor als u particulier bent**

Bent u een particulier en ontvangt u een inkomen? Dan betaalt u hierover inkomstenbelasting. Hoeveel belasting u betaalt, hangt af van het soort inkomen dat u heeft. De inkomstenbelasting is in drie categorieën verdeeld. Deze worden 'boxen' genoemd:

- In **box 1** wordt het inkomen uit werk en woning belast. Met inkomen uit werk bedoelen wij het inkomen dat u krijgt uit loondienst, het inkomen dat u krijgt uit een onderneming en het inkomen dat u krijgt uit overige werkzaamheden.
- In **box 2** wordt het inkomen uit aanmerkelijk belang belast. U heeft een aanmerkelijk belang als u ten minste 5% van de aandelen van een B.V. of een N.V. bezit. Obligaties zijn geen aandelen en vallen daarom niet in box 2. Box 2 zal voor uw obligaties dus niet gelden.
- In **box 3** wordt het inkomen uit sparen en beleggen belast.

Of u voor uw obligaties in box 1 of in box 3 belasting betaalt, hangt van uw situatie af.

#### **Hieronder leest u wanneer box 1 geldt**

Heeft u een eenmanszaak? Of werkt u met anderen samen, bijvoorbeeld in een maatschap of in een vennootschap onder firma? Of heeft u volgens de belastingregels inkomsten uit overige werkzaamheden? En koopt u de obligaties vanuit deze ondernemingsactiviteiten? Dan betaalt u voor de obligaties belasting in box 1. Die belasting betaalt u over de rente die u van ons krijgt.

Heeft u de obligaties verkocht? En heeft u meer geld gekregen dan het geld dat u ons heeft geleend? Dan is het verschil winst voor u. Over die winst betaalt u ook belasting in box 1. Dan telt u die winst op bij uw inkomsten voor box 1. Verkoopt u de obligaties en heeft u minder geld gekregen dan het geld dat u ons heeft geleend? Dan heeft u dus verlies geleden. Dan haalt u dit verlies af van uw inkomsten voor box 1.

De tarieven voor de inkomstenbelasting zijn afhankelijk van uw leeftijd en inkomen. Zo is het van belang of u de AOW leeftijd reeds bereikt hebt. De AOW leeftijd in 2019 is 66 jaar en 4 maanden.

| Schijf | Belastbaar inkomen  | Tot AOW-leeftijd | Vanaf AOW-leeftijd |
|--------|---|------------------|--------------------|
| 1      | t/m € 20.384  | 36,65%           | 18,75%             |
| 2      | Van € 20.384 t/m € 34.300 (34.817 indien AOW-leeftijd is bereikt) | 38,10%           | 20,20%             |
| 3      | Van € 34.300 (34.817 indien AOW-leeftijd is bereikt) t/m € 68.507 | 38,10%           | 38,10%             |
| 4      | Meer dan € 68.507   | 51,75%           | 51,75%             |

### Hieronder leest u wanneer box 3 geldt

In box 3 betaalt u belasting over de waarde uw inkomen uit uw vermogen: de zogenoemde grondslag sparen en beleggen. Dat is de waarde van uw bezittingen en uw schulden op 1 januari van dat jaar. Ten aanzien van de in aanmerking te nemen schulden is een drempel van toepassing. Deze houdt in dat u de eerste € 3.100 aan schulden niet in aanmerking mag nemen indien u geen fiscale partner heeft. De drempel met een fiscale partner is € 6.200.

Voor iedereen geldt een algemene vrijstelling van € 30.360. Dit betekent dat u geen belasting betaalt in box 3 als uw bezittingen verminderd met uw schulden minder zijn dan € 30.360. Zijn uw bezittingen verminderd met uw schulden meer dan € 30.360? Dan betaalt u over het meerdere belasting.

In de tabel hieronder kunt u zien welke vrijstelling in het jaar 2019 voor u geldt.

| Voor wie geldt de vrijstelling?                             | Het bedrag van de vrijstelling     |
|---|------------------------------------|
| U bent volwassen en alleenstaand:                           | € 30.360                           |
| U bent volwassen en gehuwd of samenwonend (fiscale partner) | € 60.720 gezamenlijke vrijstelling |

In 2019 zijn er drie schijven voor het berekenen van het fictief rendement. Over het berekende fictieve rendement betaalt u 30% inkomstenbelasting. In de tabel hieronder ziet u hoe de schijven zijn opgebouwd:

| Schijf | Uw (deel van de) grondslag sparen en beleggen | Percentage 0,13% | Percentage 5,60% |
|--------|---|------------------|------------------|
| 1      | t/m € 71.650                                  | 67%              | 33%              |
| 2      | Van € 71.650 t/m € 989.736                    | 21%              | 79%              |
| 3      | Vanaf € 989.736                               | 0%               | 100%             |

### **Horen de obligaties bij een ‘Afgezonderd Particulier Vermogen’?**

U kunt uw obligatie ook inbrengen in een “afgezonderd particulier vermogen” (APV). Dat betekent dat u geld of beleggingen gescheiden heeft van ander geld of andere beleggingen van u. Bijvoorbeeld in een trust. In de meeste gevallen betaalt u zelf hierover belasting. U moet dan de waarde van het APV op 1 januari in dat jaar aangeven voor uw belastingen in box 3. Dat is de waarde van het vermogen in het economisch verkeer. Er geldt een aantal uitzonderingen. De belangrijkste uitzondering is wanneer het APV zelf belasting moet betalen over haar winst. Betaalt het APV in het buitenland volgens de Nederlandse belastingregels minimaal 10% winstbelasting? Dan kunt u in Nederland verzoeken om geen belasting te betalen over het APV.

### **Wat als u overlijdt? Of als u de obligaties aan iemand schenkt?**

Schenkt u de obligaties aan een ander? Of overlijdt u? En erft een ander de obligaties? Dan moet die ander daarover belasting betalen. Hoeveel die belasting is, hangt af van de waarde van de obligaties op het moment van schenking of overlijden. Er gelden verschillende tarieven. Het tarief dat van toepassing is, hangt af van de relatie die de ander met u heeft. De tarieven zijn te vinden op de website van de Belastingdienst.

### **Wordt er bronbelasting ingehouden?**

Nederland kent momenteel geen bronbelasting op de rentebetalingen. Wij houden dus geen belasting in over de rente die u krijgt van de obligaties.

### **11.3 Belastingen voor rechtspersonen**

U bent een rechtspersoon en moet vennootschapsbelasting betalen. U betaalt vennootschapsbelasting over de winst die u maakt, met inbegrip van verkoopwinsten gerealiseerd bij de verkoop van de obligaties. De rente die u van ons krijgt geldt ook als winst. Een eventueel geleden verlies mag u aftrekken van de winst. U betaalt in 2019 over de eerste € 200.000 van de winst 19% aan belasting. Heeft u meer winst dan € 200.000? Dan betaalt u over het meerdere u 25% belasting.



## **12. Wie zijn verantwoordelijk voor dit prospectus?**

Wij, Meerdervoort Amaliawolde B.V. te Alblasserdam, zijn verantwoordelijk voor de informatie in dit prospectus. Wij verklaren, voor zover ons bekend, dat de gegevens in dit prospectus in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan vermelding de strekking van dit prospectus zou wijzigen.

### **13. Vergaderingen voor beleggers**

Alle informatie over de vergadering voor beleggers staat in de trustakte. Deze trustakte vindt u in de bijlage 1 van dit prospectus. Hieronder staat algemene informatie. Lees daarom ook altijd de trustakte.

#### **Wanneer is er een vergadering voor beleggers?**

Ieder jaar zal Stichting Obligatiehoudersbelangen een vergadering voor beleggers organiseren. In de vergadering geeft Stichting Obligatiehoudersbelangen of geven wij informatie over hoe het met ons gaat. Ook kunnen belangrijke besluiten worden genomen. Bijvoorbeeld wat er moet gebeuren als wij niet op tijd de rente hebben betaald.

Stichting Obligatiehoudersbelangen zal extra vergaderingen organiseren als er bijzondere dingen gebeuren. Bijvoorbeeld als wij niet of niet op tijd betalen. Of als wij uitstel willen om te betalen.

Maar ook u mag om een vergadering vragen. Voorwaarde is wel dat een deel van de beleggers hierom vraagt. Het moet dan gaan om beleggers die samen recht hebben op meer dan 10% van alle obligaties.

#### **Hoe weet ik dat er een vergadering is?**

Vergaderingen maakt Stichting Obligatiehoudersbelangen van tevoren bekend. U ontvangt via e-mail een bericht over de vergadering.

#### **Wat wordt er besproken op een vergadering?**

Iedere vergadering heeft een agenda. Op die agenda staan de onderwerpen waarover zal worden gesproken. Ook kunt u informatie krijgen die voor die vergadering belangrijk is. Kijk daarom altijd of u informatie kunt opvragen. Deze informatie noemen wij de agendastukken.

#### **Wie mag op de vergadering komen?**

Iedereen die onze obligaties heeft, mag op de vergadering komen. Komt u op de vergadering? Dan mag u ook stemmen over onderwerpen die op de agenda staan. Andere personen mogen alleen op de vergadering komen als Stichting Obligatiehoudersbelangen dat goed vindt.

#### **Wat mag ik doen op een vergadering?**

U mag op een vergadering het volgende doen:

1. u mag spreken (het woord voeren).
2. u mag stemmen als dit op de agenda staat bij bepaalde onderwerpen.

De vergadering heeft een voorzitter. Deze voorzitter zorgt ervoor dat de vergadering efficiënt verloopt.

**Is er een verslag van iedere vergadering?**

Van iedere vergadering maakt Stichting Obligatiehoudersbelangen een verslag (notulen). Dit verslag staat binnen vier weken na de vergadering op de website van NPEX. Alle beleggers - ook beleggers die niet op de vergadering waren - kunnen dit verslag lezen.

#### **14. Heeft u een klacht?**

Hebt u een klacht of opmerking? Laat ons dat dan meteen weten. U kunt ons een e-mail sturen: [info@meerdervoort.com](mailto:info@meerdervoort.com). U kunt ook een brief sturen naar:

Meerdervoort Amaliawolde B.V.  
Edisonweg 12  
2952 AD Alblasserdam

Komt u er niet uit met ons? Dan is de rechter in Amsterdam bevoegd om kennis te nemen van het geschil.

**15. Welk recht geldt?**

Voor de afspraken met ons over de obligaties geldt het Nederlands recht. Ook geldt het Nederlandse recht voor alle informatie die u krijgt van ons over de obligaties.

## **16. Informatie die ook bij het prospectus hoort**

Wij verwijzen in dit prospectus naar informatie die u niet in de bijlage vindt. Wij hebben hiervan een lijst gemaakt. Deze informatie hoort dus ook bij dit prospectus. Hieronder vindt u de lijst:

- onze akte van oprichting
- ons uittreksel uit de Kamer van Koophandel
- de statuten van Stichting Obligatiehoudersbelangen
- het taxatierapport van 2 augustus 2019

Zolang het prospectus geldig is, vindt u al deze informatie op de website van NPEX: [www.npex.nl/meerdervoort](http://www.npex.nl/meerdervoort). De informatie op deze website is voor iedereen toegankelijk. In dit prospectus vindt u ook hyperlinks naar andere websites. De informatie op die websites maakt geen onderdeel uit van dit prospectus.

In dit prospectus hebben wij ook informatie opgenomen van derden. Deze informatie is correct weergegeven en voor zover wij weten en hebben kunnen opmaken uit de door de betrokken derde gepubliceerde informatie, zijn er geen feiten weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou kunnen zijn.

Partijen:

1. **Meerdervoort Amaliawolde B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, met statutaire zetel in Alblasterdam, Nederland en kantoorhoudende aan Edisonweg 12, 2952 AD Alblasterdam, ingeschreven in het register van de Kamer van Koophandel onder nummer 75709295 (“Meerdervoort Amaliawolde”),

en

2. **Stichting Obligatiehoudersbelangen**, een stichting naar Nederlands recht, met statutaire zetel in Amsterdam, Nederland en kantoorhoudende aan de Burgemeester Haspelslaan 172, 1181 NE Amstelveen, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 53177770 ("Stichting Obligatiehoudersbelangen"),

**Partijen nemen het volgende in overweging:**

- A. Meerdervoort Amaliawolde geeft voor € 4.500.000 obligaties uit. De lening bestaat uit 4.500 obligaties met een nominale waarde van € 1.000 per stuk. Deze lening wordt uitgegeven op de datum die staat in het prospectus en wordt terugbetaald op de datum die staat in het prospectus, of een eerdere of latere datum zoals staat in het prospectus.
- B. Meerdervoort Amaliawolde zal Stichting Obligatiehoudersbelangen een tweede hypotheekrecht geven op het kantoorpand dat Meerdervoort Amaliawolde zal aankopen met het geld van de obligaties. Ook zal Meerdervoort Amaliawolde een tweede pandrecht geven op de huurinkomsten.
- C. Stichting Obligatiehoudersbelangen behartigt de gezamenlijke belangen van de beleggers ten opzichte van Meerdervoort Amaliawolde. Daarvoor krijgt Stichting Obligatiehoudersbelangen op grond van een privaatieve last de bevoegdheden en taken die in deze trustakte staan. De belangrijkste taken van Stichting Obligatiehoudersbelangen zijn het organiseren van de vergadering van beleggers en het uitwinnen van het hypotheekrecht en het pandrecht.

- D. Stichting Obligatiehoudersbelangen behartigt niet alleen de gezamenlijke belangen van de beleggers in deze obligaties. Stichting Obligatiehoudersbelangen behartigt daarnaast ook de gezamenlijke belangen van beleggers die obligaties van andere bedrijven hebben gekocht.
- E. De afspraken over de obligaties staan in het prospectus. Deze trustakte is een bijlage bij dit prospectus. De beleggers hebben zich met het prospectus gebonden aan deze trustakte.

**Meerdervoort Amaliawolde en Stichting Obligatiehoudersbelangen spreken het volgende met elkaar af:**

**1. Eigenschappen van de obligaties**

De afspraken over de obligaties staan in het prospectus.

**2. Meerdervoort Amaliawolde heeft een schuld aan Stichting Obligatiehoudersbelangen: de parallelle schuld**

- 2.1 Stichting Obligatiehoudersbelangen krijgt hierbij een exclusief en zelfstandig recht op betaling door Meerdervoort Amaliawolde van alle bedragen die Meerdervoort Amaliawolde moet betalen aan de beleggers op grond van de afspraken in het prospectus.
- 2.2 De schuld die Meerdervoort Amaliawolde heeft aan Stichting Obligatiehoudersbelangen is gelijk aan de totale schuld die Meerdervoort Amaliawolde aan de beleggers heeft. De totale schuld is het bedrag van de lening en de rente die Meerdervoort Amaliawolde aan de beleggers moet betalen. De vergoeding die Meerdervoort Amaliawolde aan Stichting Obligatiehoudersbelangen betaalt voor haar werkzaamheden volgens artikel 17, telt hier niet mee. Betaalt Meerdervoort Amaliawolde rente of betaalt Meerdervoort Amaliawolde de lening terug aan de beleggers? Dan gaat de totale schuld aan de beleggers omlaag. De totale schuld die Meerdervoort Amaliawolde heeft aan Stichting Obligatiehoudersbelangen gaat dan ook automatisch met dat bedrag omlaag.
- 2.3 Is Meerdervoort Amaliawolde ten opzichte van de beleggers in verzuim? Of is een vordering opeisbaar door de beleggers? Dan is Meerdervoort Amaliawolde ook in verzuim jegens Stichting Obligatiehoudersbelangen dan wel is de vordering van Stichting Obligatiehoudersbelangen op Meerdervoort Amaliawolde ook opeisbaar.



### **3. Meerdervoort Amaliawolde moet eerst betalen aan de beleggers**

3.1 Meerdervoort Amaliawolde zal de rente en de lening rechtstreeks (terug)betalen aan de beleggers. Zij mag alleen in een van de volgende situaties aan Stichting Obligatiehoudersbelangen betalen:

- (i) als het technisch onmogelijk is om te betalen aan de beleggers; en,
- (ii) wanneer Stichting Obligatiehoudersbelangen hierom schriftelijk verzoekt. Dit kan alleen als Meerdervoort Amaliawolde de betalingsafspraken met de beleggers niet nakomt.

Dan moet Meerdervoort Amaliawolde aan Stichting Obligatiehoudersbelangen betalen en mag zij niet aan de beleggers betalen. De betalingen van dit artikel 3.1 van Meerdervoort Amaliawolde aan Stichting Obligatiehoudersbelangen gelden als een betaling aan de beleggers.

3.2 Betaalt Meerdervoort Amaliawolde aan Stichting Obligatiehoudersbelangen? Of verzoekt Stichting Obligatiehoudersbelangen Meerdervoort Amaliawolde om rechtstreeks aan Stichting Obligatiehoudersbelangen te betalen? Dan moet Stichting Obligatiehoudersbelangen de beleggers hierover zo snel mogelijk informeren.

### **4. Stichting Obligatiehoudersbelangen moet doorbetalen**

4.1 Meerdervoort Amaliawolde moet de beleggers rente betalen en de lening terugbetalen. Krijgt Stichting Obligatiehoudersbelangen hiervoor een bedrag van Meerdervoort Amaliawolde, die Stichting Obligatiehoudersbelangen moet doorbetalen aan de beleggers? Dan krijgt Stichting Obligatiehoudersbelangen een schuld ten opzichte van de beleggers. Die schuld is gelijk aan het bedrag dat Stichting Obligatiehoudersbelangen heeft ontvangen van Meerdervoort Amaliawolde. Dat geldt alleen voor bedragen waarvan vast staat dat Stichting Obligatiehoudersbelangen die niet hoeft terug te betalen aan Meerdervoort Amaliawolde.

4.2 Stichting Obligatiehoudersbelangen zal de ontvangen bedragen zo snel mogelijk doorbetalen aan de beleggers. Stichting Obligatiehoudersbelangen gebruikt daarvoor de informatie die zij van Meerdervoort Amaliawolde heeft gekregen over de beleggers.

4.3 Zijn er kosten die voor rekening komen van de beleggers? Deze kosten staan in deze trustakte. Dan mag Stichting Obligatiehoudersbelangen die verrekenen met gelden die zij ontvangt als bedoeld in artikel 4.1.

- 4.4 Stichting Obligatiehoudersbelangen moet de ontvangen bedragen aanhouden op een bankrekening bij een Nederlandse bank. Die Nederlandse bank moet minimaal een A-rating van Moody's, Fitch of Standard & Poor's hebben. De eventuele negatieve rente die op enig moment zou gelden voor deze bankrekening komt voor rekening van de beleggers.
- 4.5 Houdt Stichting Obligatiehoudersbelangen de ontvangen bedragen aan op een bankrekening als bedoeld in artikel 4.4? Gaat het geld op de bankrekening dan toch voor een deel teniet? Dan wordt de schuld die Stichting Obligatiehoudersbelangen heeft ten opzichte van de beleggers even laag als dit bedrag. Dat betekent dat Stichting Obligatiehoudersbelangen alleen maar dit lagere bedrag hoeft te betalen aan de beleggers.

Gaat het geld op de bankrekening helemaal teniet? Dan heeft Stichting Obligatiehoudersbelangen ook helemaal geen schuld meer aan de beleggers. Dat betekent dat Stichting Obligatiehoudersbelangen niets meer aan de beleggers hoeft te betalen. Dit geldt niet als het geld op de bankrekening teniet is gegaan door grove schuld of opzet van Stichting Obligatiehoudersbelangen.

## **5. Stichting Obligatiehoudersbelangen krijgt zekerheden**

- 5.1 Stichting Obligatiehoudersbelangen krijgt van Meerdervoort Amaliawolde een tweede hypotheekrecht op het kantoorpand. Het gaat om het kantoorpand dat Meerdervoort Amaliawolde wil aankopen met het geld van de obligaties. Dit hypotheekrecht wordt bij notariële akte vastgelegd. Daarnaast krijgt Stichting Obligatiehoudersbelangen een tweede pandrecht op de huurinkomsten. Ook dit pandrecht wordt bij notariële akte vastgelegd.
- 5.2 Het hypotheekrecht en het pandrecht is zekerheid die Stichting Obligatiehoudersbelangen krijgt voor alles wat Meerdervoort Amaliawolde aan de beleggers moet betalen. Dat betekent dat als Meerdervoort Amaliawolde de betalingsverplichtingen uit het prospectus niet nakomt, Stichting Obligatiehoudersbelangen het hypotheekrecht of pandrecht mag uitoefenen. Met het geld dat zij daaruit krijgt, betaalt Stichting Obligatiehoudersbelangen de beleggers. Stichting Obligatiehoudersbelangen mag het hypotheekrecht en pandrecht alleen uitoefenen als RNHB B.V. hiervoor toestemming heeft gegeven.
- 5.3 Stichting Obligatiehoudersbelangen kan het hypotheekrecht onherroepelijk en onvoorwaardelijk vrijgeven. Dat kan Stichting Obligatiehoudersbelangen doen als Meerdervoort Amaliawolde het kantoorpand wil verkopen en de verkoopopbrengst gebruikt om de beleggers volledig en onvoorwaardelijk te betalen.

Stichting Obligatiehoudersbelangen kan het hypotheekrecht ook voor een deel onherroepelijk en onvoorwaardelijk vrijgeven. Dat zal Stichting Obligatiehoudersbelangen doen als de obligatiehouders voor hetzelfde deel onvoorwaardelijk en onherroepelijk zijn terugbetaald.

- 5.4 Stichting Obligatiehoudersbelangen mag over het hypotheekrecht beschikken en ook het hypotheekrecht vrijgeven, zonder de obligatiehouders of de vergadering te hoeven raadplegen en zonder aanwijzingen van de obligatiehouders of de vergadering te hoeven opvolgen. Wanneer Stichting Obligatiehoudersbelangen zekerheden vrijgeeft, moet zij de beleggers zo snel mogelijk informeren.

## **6. Bij een conflict staat het gezamenlijk belang van de beleggers voorop**

- 6.1 Stichting Obligatiehoudersbelangen handelt bij de uitoefening van haar taken en bevoegdheden in het gezamenlijk belang van de beleggers.
- 6.2 Stichting Obligatiehoudersbelangen zal de beleggers in de vergadering informatie geven over haar taken en werkzaamheden.
- 6.3 Heeft de vergadering gestemd over een onderwerp op de agenda? Dan wordt de uitkomst van de stemming geacht in het gezamenlijke belang van de beleggers te zijn. Behalve als naar het oordeel van Stichting Obligatiehoudersbelangen het resultaat van deze stemming in alle redelijkheid niet in het gezamenlijke belang van de beleggers is. In dat geval zal opnieuw over dit onderwerp worden gestemd.

## **7. Meerdervoort Amaliawolde moet Stichting Obligatiehoudersbelangen informeren**

- 7.1 Meerdervoort Amaliawolde moet Stichting Obligatiehoudersbelangen dezelfde informatie geven als de beleggers. Welke informatie Meerdervoort Amaliawolde moet geven, staat in het prospectus.
- 7.2 Meerdervoort Amaliawolde mag aan Stichting Obligatiehoudersbelangen meer informatie verstrekken dan aan de beleggers. Stichting Obligatiehoudersbelangen hoeft deze informatie niet door te geven aan de beleggers, behalve als dit volgens haar in het gezamenlijke belang is van de beleggers.

## **8. Stichting Obligatiehoudersbelangen moet informatie geven aan de beleggers**

- 8.1 Wanneer in deze trustakte staat dat Stichting Obligatiehoudersbelangen de beleggers moet informeren, dan doet zij dat door de informatie per e-mail te versturen naar de beleggers.
- 8.2 Wanneer in deze trustakte staat dat Stichting Obligatiehoudersbelangen tijdens een vergadering de beleggers moet informeren, dan doet Stichting Obligatiehoudersbelangen dat mondeling of schriftelijk tijdens de vergadering.

## **9. De afspraken over de obligaties kunnen veranderen**

- 9.1 Stichting Obligatiehoudersbelangen mag met Meerdervoort Amaliawolde de afspraken over de obligaties veranderen. De beleggers zijn aan deze veranderingen gebonden als het volgende geldt:

1. Minimaal 50% plus één van de aanwezige beleggers in de vergadering stemden voor de voorgenomen verandering van de afspraken over de obligaties; en
2. Er worden geen extra verplichtingen opgelegd aan de beleggers. Hieronder valt ook de plicht tot gehele of gedeeltelijke kwijtschelding van betalingsverplichtingen.

- 9.2 Bij spoed mag Stichting Obligatiehoudersbelangen de afspraken over de obligaties veranderen zonder de vergadering van de beleggers vooraf te raadplegen. Er is bijvoorbeeld spoed bij een reorganisatie, dreigend faillissement of surseance van betaling van Meerdervoort Amaliawolde.

Stichting Obligatiehoudersbelangen mag zelf beoordelen wanneer sprake is van spoed. Stichting Obligatiehoudersbelangen zal daarna zo snel mogelijk de beleggers informeren over de veranderingen. Ook zal Stichting Obligatiehoudersbelangen zo snel mogelijk een vergadering bijeenroepen om de veranderingen toe te lichten.

- 9.3 De beleggers mogen niet zelf met Meerdervoort Amaliawolde de afspraken over de obligaties wijzigen.

## **10. Stichting Obligatiehoudersbelangen mag maatregelen treffen als Meerdervoort Amaliawolde de afspraken niet nakomt**

- 10.1 Stichting Obligatiehoudersbelangen mag nakoming van de betalingsverplichtingen over de obligaties en de afspraken in deze trustakte eisen van Meerdervoort Amaliawolde. Stichting Obligatiehoudersbelangen mag ook een juridische procedure starten tegen Meerdervoort Amaliawolde. Stichting Obligatiehoudersbelangen zal dit in eigen naam doen en niet in naam of in opdracht van de beleggers.

- 10.2 De beleggers mogen niet zelf een juridische procedure starten tegen Meerdervoort Amaliawolde of tegen de bestuurders van Meerdervoort Amaliawolde, als Meerdervoort Amaliawolde de afspraken niet nakomt. De beleggers doen hierbij onherroepelijk afstand van het recht om een juridische procedure tegen Meerdervoort Amaliawolde of tegen de bestuurders van Meerdervoort Amaliawolde te starten.
- 10.3 Stichting Obligatiehoudersbelangen zal de gezamenlijke belangen behartigen van de beleggers in juridische procedures of officiële vergaderingen, bijvoorbeeld in een vergadering van crediteuren als Meerdervoort Amaliawolde failliet gaat.
- 10.4 Komt Meerdervoort Amaliawolde de betalingsverplichtingen niet na? Dan mag Stichting Obligatiehoudersbelangen aan Meerdervoort Amaliawolde één keer een uitstel van betaling van de rente geven voor een periode van maximaal twee maanden. De beleggers zijn aan dit uitstel van betaling gebonden. Stichting Obligatiehoudersbelangen moet de beleggers hierover informeren.
- 10.5 Stichting Obligatiehoudersbelangen mag aan Meerdervoort Amaliawolde ook uitstel van betaling voor langer dan 2 maanden verlenen. De beleggers zijn aan dit uitstel van betaling gebonden, maar alleen als is voldaan aan de volgende voorwaarden:
1. Minimaal 50% plus 1 van de aanwezige beleggers in de vergadering stemden voor het voorgenomen uitstel; en
  2. Er worden geen extra verplichtingen opgelegd aan de beleggers. Hieronder valt ook de plicht tot gehele of gedeeltelijke kwijtschelding van betalingsverplichtingen.

## **11. Als Meerdervoort Amaliawolde de verplichtingen niet nakomt**

- 11.1 Stichting Obligatiehoudersbelangen mag de lening en de rente opeisen als Meerdervoort Amaliawolde in verzuim is. Meerdervoort Amaliawolde is in verzuim als het volgende geldt:
1. Meerdervoort Amaliawolde heeft de lening niet of niet op tijd terugbetaald. Of Meerdervoort Amaliawolde heeft de rente niet of niet op tijd betaald, is een andere afspraak over de obligaties of een afspraak in deze trustakte niet nagekomen,
  2. Stichting Obligatiehoudersbelangen heeft Meerdervoort Amaliawolde hiervoor schriftelijk in gebreke gesteld, en

3. Meerdervoort Amaliawolde is niet alsnog binnen 14 dagen na de ingebrekestelling de afspraken nagekomen.

11.2 Stichting Obligatiehoudersbelangen mag de lening en de rente direct opeisen in een van de volgende situaties. Stichting Obligatiehoudersbelangen hoeft dan geen ingebrekestelling te sturen:

1. Als Meerdervoort Amaliawolde het kantoorpand verkoopt. Of als Meerdervoort Amaliawolde het kantoorpand niet koopt op uiterlijk 31 december 2019.
2. Als het faillissement van Meerdervoort Amaliawolde is aangevraagd of als Meerdervoort Amaliawolde failliet gaat. Of als Meerdervoort Amaliawolde (voorlopige) surseance van betaling aanvraagt, of een stille bewindvoerder is aangesteld, of als Meerdervoort Amaliawolde wordt ontbonden.
3. Als Meerdervoort Amaliawolde een vergunning nodig heeft voor haar bedrijf, maar deze vergunning niet heeft. Of als Meerdervoort Amaliawolde die vergunning verliest of niet meer aan de voorwaarden van de vergunning voldoet.
4. Als Meerdervoort Amaliawolde zich niet aan de wet houdt.
5. Als Meerdervoort Amaliawolde in strijd handelt met de wet door een lening te hebben of door een lening aan te gaan.
6. Als Meerdervoort Amaliawolde een licentie nodig heeft voor haar bedrijf en deze niet heeft. Of als Meerdervoort Amaliawolde de licentie verliest of niet meer aan de voorwaarden van de licentie voldoet.
7. Als Meerdervoort Amaliawolde afspraken over een andere lening niet nakomt.
8. Als Meerdervoort Amaliawolde (mogelijk) verkeerde of misleidende informatie aan Stichting Obligatiehoudersbelangen of de beleggers heeft verstrekt.
9. Als meer dan 50% van de geplaatste en gestorte aandelen van Meerdervoort Amaliawolde worden overgedragen aan een derde.
10. Als Meerdervoort Amaliawolde geld leent aan een derde. Of als Meerdervoort Amaliawolde afsprekt dat zij voor een derde gaat betalen (garant stellen). Of als Meerdervoort Amaliawolde zekerheid geeft aan een derde.

11. Als Meerdervoort Amaliawolde de activiteiten van haar bedrijf verandert. Het moet dan gaan om een verandering die naar het oordeel van Stichting Obligatiehoudersbelangen belangrijk is voor het bedrijf.

11.3 Stichting Obligatiehoudersbelangen zal een vergadering bijeenroepen als sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 11.1 of 11.2.

## **12. Wanneer wordt de vergadering gehouden?**

12.1 Stichting Obligatiehoudersbelangen zal minimaal één keer per kalenderjaar een vergadering bijeenroepen. Dat zal Stichting Obligatiehoudersbelangen doen binnen vier maanden nadat zij de jaarrekening van Meerdervoort Amaliawolde heeft gekregen. Meerdervoort Amaliawolde moet Stichting Obligatiehoudersbelangen de jaarrekening binnen zes maanden na afloop van elk boekjaar verstrekken.

12.2 Stichting Obligatiehoudersbelangen zal een vergadering bijeenroepen als beleggers die gezamenlijk recht hebben op meer dan 10% van de uitgegeven obligaties hierom schriftelijk verzoeken en daarbij een agenda meesturen. Roept Stichting Obligatiehoudersbelangen niet binnen twee weken na ontvangst van dit schriftelijk verzoek een vergadering bijeen? Dan mogen de beleggers die om de vergadering hebben verzocht, dit zelf doen.

12.3 Stichting Obligatiehoudersbelangen zal een vergadering bijeenroepen als Meerdervoort Amaliawolde hier schriftelijk om verzoekt en daarbij een agenda meestuurt. Als Stichting Obligatiehoudersbelangen niet binnen twee weken na ontvangst van dit schriftelijke verzoek een vergadering bijeenroept, dan mag Meerdervoort Amaliawolde dit zelf doen.

12.4 Stichting Obligatiehoudersbelangen zal een vergadering bijeenroepen wanneer dat in deze trustakte staat. De vergadering moet plaatsvinden binnen vier weken nadat de gebeurtenis die hiertoe aanleiding gaf, plaatsvond. Behalve als het gaat om de vergadering als bedoeld in artikel 12.1.

12.5 Stichting Obligatiehoudersbelangen mag vaker een vergadering bijeenroepen als dit volgens haar oordeel in het gezamenlijke belang van de beleggers of Meerdervoort Amaliawolde is.

## **13. Hoe wordt de vergadering bijeengeroepen?**

13.1 Stichting Obligatiehoudersbelangen roept de beleggers op voor een vergadering met een e-mail naar de beleggers.

- 13.2 De oproeping voor de vergadering bevat de agenda met onderwerpen en het adres waar de vergadering wordt gehouden. Over onderwerpen die op de agenda staan, kan worden gestemd. Dat kan alleen als bij die onderwerpen ook staat vermeld dat hierover zal worden gestemd.
- 13.3 Stichting Obligatiehoudersbelangen moet de beleggers minimaal 14 dagen voor de vergadering oproepen. Deze termijn mag alleen korter zijn als dit naar het oordeel van Stichting Obligatiehoudersbelangen in het gezamenlijke belang is van de beleggers. Stichting Obligatiehoudersbelangen moet in dit geval de beleggers per e-mail oproepen.

#### **14. Hoe wordt de vergadering gehouden?**

- 14.1 De vergadering wordt gehouden op het kantoor van Meerdervoort Amaliawolde of op een andere locatie die Stichting Obligatiehoudersbelangen heeft gekozen. Ook kan Stichting Obligatiehoudersbelangen bepalen dat de vergadering op een andere dan een fysieke locatie wordt gehouden, bijvoorbeeld via internet.
- 14.2 De vergadering wordt voorgezeten door een bestuurder van Stichting Obligatiehoudersbelangen. Als geen bestuurder van Stichting Obligatiehoudersbelangen aanwezig is, kiest de vergadering zelf haar voorzitter.
- 14.3 De notulen van de vergadering worden gemaakt door een notulist die wordt aangewezen door de voorzitter.
- 14.4 De concept-notulen worden binnen vier weken na de vergadering op de website van Meerdervoort Amaliawolde geplaatst of NPEX ([www.npex.nl](http://www.npex.nl)) geplaatst. In de volgende vergadering worden de notulen voor goedkeuring aan de beleggers voorgelegd. De voorzitter ondertekent de definitieve notulen.
- 14.5 De vergadering is toegankelijk voor de beleggers en de bestuurders van Stichting Obligatiehoudersbelangen. De voorzitter van de vergadering mag alle andere personen de toegang tot de vergadering weigeren zonder dit te hoeven motiveren en zonder hierover verantwoording te hoeven afleggen aan de vergadering.
- 14.6 De beleggers hebben spreekrecht in de vergadering.

#### **15. Wie mogen er stemmen in de vergadering?**

- 15.1 De beleggers mogen stemmen in de vergadering.



15.2 Elke obligatie geeft recht op één stem in de vergadering. Stemmingen gebeuren schriftelijk of elektronisch (bijvoorbeeld per e-mail) en altijd vertrouwelijk.

15.3 Besluiten in de vergadering worden genomen met gewone meerderheid (50% +1) van de aanwezige beleggers. Behalve als volgens deze trustakte een andere meerderheid geldt. De vergadering kan tevens besluiten nemen bij acclamatie.

## **16. Volmacht**

16.1 Beleggers zijn aanwezig bij vergaderingen in persoon of door zich te laten vertegenwoordigen door een ander persoon.

16.2 Beleggers kunnen zich tijdens een vergadering rechtsgeldig laten vertegenwoordigen door een ander persoon met een volmacht. Dat mag alleen als de volmacht volgens de voorzitter van de vergadering volledig en juist is. De volmacht moet de voorzitter voorafgaand aan de vergadering per e-mail hebben ontvangen op [info@obligatiehoudersbelangen.org](mailto:info@obligatiehoudersbelangen.org) als Stichting Obligatiehoudersbelangen de vergadering voorzit.

16.3 Een belegger moet zich op verzoek van de voorzitter of Stichting Obligatiehoudersbelangen kunnen identificeren met een geldig identiteitsbewijs.

## **17. Vergoeding Stichting Obligatiehoudersbelangen en kosten van juridische bijstand**

17.1 Meerdervoort Amaliawolde betaalt Stichting Obligatiehoudersbelangen de volgende vergoedingen:

- het bedrag van € 2.500 (exclusief BTW) voor het organiseren en het voorzitten van de jaarlijkse vergadering. Voor dit bedrag zal Stichting Obligatiehoudersbelangen ieder jaar een rekening sturen.
- Stichting Obligatiehoudersbelangen zal de eerste keer de rekening sturen op de dag waarop de obligaties zijn uitgegeven. In de daarop volgende jaren zal zij Meerdervoort Amaliawolde dit bedrag in rekening brengen op de verjaardag van deze dag.
- een bedrag, berekend op basis van een uurtarief van € 225 (exclusief BTW), voor alle overige werkzaamheden van Stichting Obligatiehoudersbelangen, zoals het veranderen van de trustakte, werkzaamheden die verband houden met het

hypothekerecht op het kantoorpand of het organiseren en voorzitten van alle andere vergaderingen. Stichting Obligatiehoudersbelangen zal Meerdervoort Amaliawolde deze werkzaamheden in rekening brengen na afloop van de maand waarin zij deze heeft verricht.

- de kosten van Stichting Obligatiehoudersbelangen voor zaalhuur en catering in geval een vergadering niet op het kantoor van Meerdervoort Amaliawolde plaatsvindt.

17.2 Meerdervoort Amaliawolde zal rekeningen van Stichting Obligatiehoudersbelangen maximaal 30 dagen na de datum van de rekening betalen.

17.3 Wil Stichting Obligatiehoudersbelangen een deskundige inschakelen om Meerdervoort Amaliawolde te onderzoeken of juridische bijstand (zoals een advocaat) inschakelen? Dan kan Stichting Obligatiehoudersbelangen de kosten hiervoor zelf betalen.

17.4 Is het nodig om Meerdervoort Amaliawolde te onderzoeken met een deskundige of juridische bijstand in te schakelen? Betaalt Stichting Obligatiehoudersbelangen deze kosten niet zelf? Dan zal Stichting Obligatiehoudersbelangen de kosten ook niet vooruit betalen. Stichting Obligatiehoudersbelangen zal daarom een vergadering bijeenroepen. In die vergadering zullen de beleggers besluiten of de beleggers deze kosten zullen betalen. Ook zullen de beleggers besluiten hoe de beleggers de kosten vooruit zullen betalen.

De beleggers zijn aan besluiten over het inschakelen van een deskundige of juridische bijstand gebonden, als minimaal 66% van de aanwezige beleggers in de vergadering voor het besluit stemden en minimaal 50% van alle beleggers op die vergadering aanwezig is.

Stichting Obligatiehoudersbelangen hoeft pas een deskundige of juridische bijstand in te schakelen als er voldoende zekerheid is gegeven voor de betaling van de kosten door de beleggers.

17.5 Indien Stichting Obligatiehoudersbelangen op enig moment omzetbelastingplichtig wordt, zal zij over bovengenoemde bedragen BTW in rekening brengen.

## **18. Wanneer stoppen de werkzaamheden van Stichting Obligatiehoudersbelangen?**

18.1 Als Meerdervoort Amaliawolde alle verplichtingen uit hoofde van de lening ten opzichte van de beleggers helemaal is nagekomen, stoppen de werkzaamheden van Stichting Obligatiehoudersbelangen.

18.2 Wil Stichting Obligatiehoudersbelangen haar werkzaamheden eerder stoppen? Dan mag dat alleen als Stichting Obligatiehoudersbelangen haar taken en bevoegdheden heeft overgedragen aan een vervanger.

Deze vervanger moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

- De vervanger moet bereid zijn om de werkzaamheden te verrichten,
- De vervanger moet over de eventueel noodzakelijke vergunningen en kwaliteiten beschikken, en
- De vervanger moet onafhankelijk zijn ten opzichte van Meerdervoort Amaliawolde. "Onafhankelijk" betekent dat de vervanger en haar bestuurders geen obligaties of (direct of indirect) aandelen hebben van Meerdervoort Amaliawolde. Dat betekent ook dat zij geen bestuurder zijn van Meerdervoort Amaliawolde. Of van een bedrijf dat bij Meerdervoort Amaliawolde hoort (waaronder een groepsmaatschappij).

18.3 Wil Stichting Obligatiehoudersbelangen haar taken overdragen aan een vervanger? Dan informeert Stichting Obligatiehoudersbelangen de beleggers minimaal drie maanden van tevoren. Stichting Obligatiehoudersbelangen zal ook de reden van de vervanging en de naam en kwaliteiten van de vervanger geven. Pas na deze periode mag de vervanging doorgaan. Deze vervanging gaat niet door als beleggers die gezamenlijk recht hebben op meer dan 10% van de uitgegeven obligaties, schriftelijk om een vergadering verzoeken en als tijdens deze vergadering meer dan 66% van de aanwezige beleggers tegen de vervanging stemmen.

18.4 Als Stichting Obligatiehoudersbelangen haar taken niet goed uitvoert, kan in de vergadering een vervanger worden benoemd. Dat kan alleen als het volgende geldt:

1. Beleggers die gezamenlijk recht hebben op meer dan 10% van de uitgegeven obligaties, hebben schriftelijk aan Stichting Obligatiehoudersbelangen aangegeven waarom Stichting Obligatiehoudersbelangen haar taken naar hun oordeel niet goed uitvoert,
2. Op de vergadering stemt meer dan 66% van de aanwezige beleggers voor vervanging van Stichting Obligatiehoudersbelangen. Deze vergadering moet worden gehouden binnen drie maanden na ontvangst van de gemotiveerde klacht, en

3. De beleggers hebben een vervanger voorgedragen die voldoet aan alle eisen van artikel 18.2.
- 18.5 Meerdervoort Amaliawolde zal meewerken aan de overdracht aan een vervanger voor Stichting Obligatiehoudersbelangen. Meerdervoort Amaliawolde zal bijvoorbeeld opnieuw de trustakte overeenkomen.

## **19. De trustakte kan veranderen**

Stichting Obligatiehoudersbelangen en Meerdervoort Amaliawolde mogen deze trustakte veranderen. Elke verandering die volgens Stichting Obligatiehoudersbelangen van materieel belang is of de gezamenlijke belangen van de beleggers schaadt, moet Stichting Obligatiehoudersbelangen voorleggen aan de vergadering.

De verandering gaat alleen door als 66% van de aanwezige beleggers in de vergadering voor deze verandering hebben gestemd en minimaal 50% van alle beleggers in de vergadering aanwezig was.

## **20. Wanneer is Stichting Obligatiehoudersbelangen aansprakelijk?**

- 20.1 Stichting Obligatiehoudersbelangen is alleen aansprakelijk ten opzichte van Meerdervoort Amaliawolde en de beleggers als de schade die zij hebben komt door grove schuld of opzet van Stichting Obligatiehoudersbelangen. Stichting Obligatiehoudersbelangen is niet aansprakelijk voor indirecte schade of gevolgschade.
- 20.2 De aansprakelijkheid van Stichting Obligatiehoudersbelangen is nooit groter dan de vergoeding die Stichting Obligatiehoudersbelangen in totaal voor haar werkzaamheden volgens deze trustakte heeft gekregen.

## **21. Welk recht geldt?**

Voor deze trustakte geldt het Nederlands recht.

## **22. Welke rechter is bevoegd?**

Alle geschillen naar aanleiding van deze trustakte moeten worden voorgelegd aan de Rechtbank Amsterdam.



Opgesteld en ondertekend in tweevoud:

---

**Namens Stichting Obligatiehoudersbelangen**

M.C. Olie  
Voorzitter

S.G. van de Vusse  
Penningmeester

---

**Namens Meerdervoort Amaliawolde B.V.**

C. den Besten (namens CDB Capital B.V.)

JK/IS/20190461

versie 2

#992656

## AKTE VAN HYPOTHEEK, TWEEDE IN RANG

*(kantoorgebouw "Amaliawolde" te Baarn)*

Heden, ● een december tweeduizend negentien, verschenen voor mij, mr. Jeffrey Rodney Koenecke, notaris te 's-Gravenhage:

1. ● [*medewerker BarentsKrans*], hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:  
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Meerdervoort Amaliawolde B.V.**, statutair gevestigd te Alblasserdam en kantoorhoudend te 2952 AD Alblasserdam, Edisonweg 12, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 75709252,  
hierna te noemen: **Schuldenaar**;
2. ● [*medewerker BarentsKrans*], hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:  
de stichting: **Stichting Obligatiehoudersbelangen**, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudend te 1181 NE Amstelveen, Burgemeester Haspelslaan 172, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 53177770  
hierna te noemen: de **Hypotheekhouder**;
3. ● [*medewerker BarentsKrans*], hierbij handelend als mondeling gevolmachtigde van:  
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **RNHB B.V.**, statutair gevestigd te Utrecht, kantoorhoudend te 3521 AZ Utrecht, Stadsplateau 10 (correspondentieadres: Postbus 24049, 3502 MA Utrecht), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 66858925,  
hierna te noemen: **RNHB**, en uitsluitend in deze akte handelend ter zake het in artikel 8 bedoelde.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden het volgende:

### **Artikel 1.**

#### **Definities. Algemeen.**

1. Tenzij anders blijkt, wordt in deze akte verstaan onder:
  - **Akte:**  
deze (zakenrechtelijke) overeenkomst en deze akte van hypotheek;
  - **Algemene Voorwaarden:**

de "Algemene Voorwaarden Hypothecaire Zekerheden BarentsKrans" zoals vastgesteld bij notariële akte, op twintig augustus tweeduizend twaalf voor een waarnemer van mr. R-J.E. Zwaan, notaris te 's-Gravenhage verleden en ingeschreven in de Openbare Registers op twintig augustus tweeduizend twaalf in register Hypotheken 3, deel 64182, nummer 130;

- **Hypotheektitel:**

de tussen Hypotheekhouder en Schuldenaar gesloten trustakte, van welke trustakte een kopie als BIJLAGE aan de Akte wordt gehecht, uit hoofde waarvan Hypotheekhouder een eigen (parallele) vordering heeft op Schuldenaar en ter uitvoering waarvan Schuldenaar ten behoeve van de Hypotheekhouder een hypotheekrecht zal vestigen ten aanzien van het Registergoed;

- **Notaris:**

een (waarnemer van een) notaris te 's-Gravenhage, verbonden aan BarentsKrans N.V., een naamloze vennootschap, statutair gevestigd te 's-Gravenhage, kantoorhoudende te 2514 EA 's-Gravenhage, Lange Voorhout 3;

- **Openbare Registers:**

de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek juncto artikel 8 lid 1 Kadasterwet;

- **Partijen:**

Schuldenaar en Hypotheekhouder tezamen;

- **Registergoed:**

het perceel grond met het zich daarop bevindende kantoorgebouw, genaamd "Amaliawolde", parkeergarage en verdere aan- en toebehoren, plaatselijk bekend te 3743 KJ Baarn, Amaliaaan 126 A-H, kadastraal bekend **gemeente Baarn, sectie L, nummer ●**, waaraan door het kadaster een voorlopige grens en oppervlakte is toegekend van ongeveer ● vierkante meter (● m<sup>2</sup>), zoals door Schuldenaar te verkrijgen door de inschrijving in de Openbare Registers in register Hypotheken 4 van een afschrift van een akte van levering, mede op heden voor ● mr. J.R. Koenecke, notaris te 's-Gravenhage, verleden, inhoudende (i) kwijting voor de betaling van de koopprijs, en (ii) ● de verklaring dat geen beroep meer kan worden gedaan op een ontbindende voorwaarde.

2. Definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

3. De titels en kopjes van de artikelen van de Akte dienen slechts voor het leesgemak; zij maken geen deel uit van de Akte en hebben geen invloed op de uitleg ervan.

## **Artikel 2.**

### **Titel tot vestiging hypotheek- en pandrechten.**

Schuldenaar en Hypotheekhouder zijn overeengekomen - en, indien en voor zover nodig: bevestigen hierbij - dat Schuldenaar verplicht is tot het verlenen van het recht van hypotheek respectievelijk de rechten van pand zoals in de Akte bedoeld, zulks tot (meerdere) zekerheid voor



de (terug)betaling van al hetgeen Hypotheekhouder nu of te eniger tijd van Schuldenaar te vorderen heeft en/of mocht hebben uit hoofde van de Hypotheektitel.

### **Artikel 3.**

#### **Vestiging hypotheek- en pandrechten.**

Ter uitvoering van de (in artikel 2 bedoelde titel uit hoofde van de) Hypotheektitel vestigt Schuldenaar hierbij:

- a. voor een hoofdsom van ● viermiljoen vijfhonderdduizend euro (EUR 4.500.000,00); en
- b. de rente - eventuele later overeen te komen verhogingen daarvan daaronder begrepen - boeten, kosten en al hetgeen Hypotheekhouder overigens uit hoofde van de Hypotheektitel, de Akte en/of de Algemene Voorwaarden van Schuldenaar te vorderen heeft of zal hebben, welke posten tezamen worden begroot op ● eenmiljoen achthonderdduizend euro (EUR 1.800.000,00) zijnde veertig procent (40%) van het sub a bedoelde bedrag, derhalve in totaal voor een bedrag groot ● zesmiljoen driehonderdduizend euro (EUR 6.300.000,00), ten behoeve van Hypotheekhouder:
  - a. het recht van hypotheek, tweede in rang, op het Registergoed; en
  - b. het recht van pand op:
    - i. alle tegenwoordige en toekomstige roerende zaken die volgens verkeersopvatting bestemd (zullen) zijn om het Registergoed duurzaam te dienen en door hun vorm als zodanig zijn te herkennen; en
    - ii. aan het Registergoed na de vestiging van deze hypotheek aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen; en
    - iii. indien en voor zover van toepassing: alle machinerieën of werktuigen die bestemd zijn en zullen zijn om daarmee een bedrijf in het (als fabriek of werkplaats ingerichte) Registergoed uit te oefenen; en
    - iv. alle overige rechten en zaken als bedoeld in artikel 14 Algemene Voorwaarden; en
  - c. recht van pand op de rechten en vorderingen voortvloeiende uit de huurvorderingen uit de bestaande en de nog af te sluiten huurovereenkomsten ten aanzien van het Registergoed.

### ARTIKEL 4.

#### VOORBELASTING.

1. Het Registergoed is niet anders belast dan met een hypotheek, eerste in rang, ten behoeve van RNHB, in hoofdsom groot ● zesmiljoen vijfhonderddertigduizend euro (EUR 6.530.000,00), blijkt een akte van hypotheek, mede op heden verleden voor ● mr. J.R. Koenecke, notaris te 's-Gravenhage, van welke akte een afschrift wordt ingeschreven in de Openbare Registers in register Hypotheken 3.
2. Het Registergoed is niet bezwaard met beperkte rechten anders dan hiervoor bedoeld en/of anders dan die bijzondere lasten en/of beperkingen, als bedoeld in artikel 7:15 Burgerlijk Wetboek, waarvan door de Hypotheekhouder aangenomen wordt dat zulks de waarde van het Registergoed niet nadelig beïnvloedt.

3. De verpande rechten en zaken zijn niet anders belast dan met een pandrecht, eerste in rang, ten behoeve van de in lid 1 bedoelde hypotheekhouder.
4. Bedoelde eerste hypotheekhouder heeft voor de vestiging van deze hypotheek en pandrechten toestemming verleend, waarvan blijkt uit de in lid 1 bedoelde akte.

#### **Artikel 5.**

##### BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID.

Schuldenaar verklaart hierbij dat hij bevoegd is om over het Registergoed en de verpande rechten en zaken te beschikken en dat hij tot vestiging van bedoelde pandrechten bevoegd is. Tevens verklaart Schuldenaar dat op deze rechten en zaken geen beslag is gelegd en geen beperkt recht, dan ten behoeve van Hypotheekhouder, rust, tenzij in de Akte uitdrukkelijk anders is bedoeld.

#### ARTIKEL 6.

##### VERHUUR/GEBRUIK.

Het Registergoed is thans (gedeeltelijk) verhuurd, Partijen zijn voorts genoegzaam bekend met de huidige huursituatie.

#### **Artikel 7.**

##### **Algemene Voorwaarden.**

1. Partijen verklaren hierbij uitdrukkelijk de Algemene Voorwaarden onverkort van toepassing op de in de Akte bedoelde (rechts)handelingen en de Algemene Voorwaarden worden tevens geacht woordelijk in de Akte te zijn opgenomen. Ten aanzien van de in de Akte - en eventueel elders ter zake de hiermee verbandhoudende (rechts)handelingen - gehanteerde definities geldt hetgeen eveneens daaromtrent in de Algemene Voorwaarden is opgenomen.
2. In de Algemene Voorwaarden komen onder meer de volgende bedingen voor, welke hier uitdrukkelijk nog worden vermeld en, voor zover nodig, hierbij door Partijen worden overeengekomen en over en weer worden aanvaard:
  - a. het beding - bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek en artikel 9 Algemene Voorwaarden - dat, tenzij Hypotheekhouder daartoe schriftelijk toestemming heeft verleend, het Registergoed of de verpande rechten of zaken niet, geheel of gedeeltelijk, mag/mogen worden verhuurd of in gebruik gegeven, noch zodanige verhuring of ingebruikgeving mag/mogen worden verlengd of vernieuwd, noch vooruitbetaling van huurpenningen voor een periode van meer dan drie maanden mag worden bedongen of ontvangen, noch huurpenningen mogen worden vervreemd of verpand;
  - b. het beding - bedoeld in artikel 3:265 Burgerlijk Wetboek en artikel 6 lid 4 onder d Algemene Voorwaarden - dat de inrichting of gedaante van het Registergoed niet zonder toestemming van Hypotheekhouder mag veranderen;
  - c. het beding - bedoeld in artikel 3:266 Burgerlijk Wetboek en artikel 6 lid 5 Algemene Voorwaarden - dat alle veranderingen of toevoegingen aan het Registergoed mede strekken tot zekerheid van de betaling van het verschuldigde bedrag en dat deze zonder toestemming van de Hypotheekhouder niet weggenomen mogen worden;

- d. het beding - bedoeld in artikel 3:267 lid 1 Burgerlijk Wetboek en artikel 10 Algemene Voorwaarden - dat Hypotheekhouder bevoegd is het Registergoed in beheer te nemen en/of te (laten) ontruimen;
  - e. het beding - bedoeld in artikel 3:267 lid 2 Burgerlijk Wetboek en artikel 11 lid 3 en artikel 15 lid 3 Algemene Voorwaarden - dat Hypotheekhouder bevoegd is het Registergoed onder zich te nemen, indien zulks met het oog op de executie vereist is;
  - f. het beding - bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek en artikel 14 lid 5 Algemene Voorwaarden - dat Hypotheekhouder bevoegd is de hiervoor in artikel 3 onder b en onder c bedoelde verpande roerende zaken en rechten tezamen met het Registergoed volgens de voor hypotheek geldende (wettelijke) regels en gebruiken te executeren.
3. Schuldenaar verleent hierbij de in artikel 22 Algemene Voorwaarden bedoelde onherroepelijke volmachten - met het recht van substitutie en met het recht om als gevolmachtigde van de wederpartij dan wel als de wederpartij op te treden - aan Hypotheekhouder.
  4. Partijen verklaren tijdig een exemplaar van de Algemene Voorwaarden te hebben ontvangen en van de inhoud en de gevolgen van de Algemene Voorwaarden te hebben kennisgenomen.

#### ARTIKEL 8.

##### AANVAARDING. BEPERKING UITWINNING.

1. Hypotheekhouder aanvaardt hierbij alle in de Akte en/of de Algemene Voorwaarden bedoelde (afstand van) rechten en volmachten.
2. Hypotheekhouder zal het haar, op grond van de in de Akte aan haar verleende rechten van pand en hypotheek, toekomstige recht van parate executie, evenals de aan haar toekomstige rechten voortvloeiende uit het huur-, beheers- en ontruimingsbeding, niet uitoefenen zolang RNHB een recht van hypotheek, eerste in rang, toekomt ten aanzien van het Registergoed of een deel daarvan. Voormelde beperking in de uitoefening van rechten geldt uitdrukkelijk ook voor de bevoegdheid tot het doen van mededeling als bedoeld in artikel 3:239 lid 3 Burgerlijk Wetboek van een stil pandrecht op de rechten voortvloeiende uit huurovereenkomsten die betrekking hebben op het Registergoed, ongeacht of dat pandrecht in de Akte of bij separate akte van verpanding is of zal worden verleend.
3. Indien en voor zover nodig wordt het lid 2 bepaalde als een kettingbeding aan de Hypotheekhouder opgelegd, die zulks aanvaardt, op grond waarvan de Hypotheekhouder verplicht is om het in lid 2 én het in dit lid 3 bepaalde in elke (onderhandse of notariële) akte van gehele of gedeeltelijke overdracht van rechten voortvloeiende uit de Hypotheektitel en/of de Akte aan (een) rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel ten behoeve van RNHB op te leggen, zulks ten behoeve van RNHB te laten aanvaarden, en woordelijk in voormelde (onderhandse of notariële) op te nemen.

Vorenstaande verplichting respectievelijk bedoeld kettingbeding eindigt indien en zodra RNHB ten tijde van vorenbedoelde overdracht geen recht van hypotheek, eerste in rang, (meer) heeft ten aanzien van het Registergoed of een deel daarvan. RNHB aanvaardt vorenstaand kettingbeding.

#### **Artikel 9.**

##### **Opzegging.**

Hypotheekhouder is bevoegd de rechten van hypotheek en pand, zoals in de Akte en de Algemene Voorwaarden bedoeld, door opzegging (geheel of gedeeltelijk) teniet te laten gaan, als bedoeld in artikel 3:81 lid 2 aanhef en sub d Burgerlijk Wetboek.

#### **Artikel 10.**

##### **Positie Notaris.**

1. Partijen verklaren zich ervan bewust te zijn dat de Notaris optreedt als de juridisch adviseur van Schuldenaar.
2. Onder verwijzing naar de op een (kandidaat-)notaris van toepassing zijnde bepalingen van de "Verordening beroeps- en gedragsregels 2011", vastgesteld door de ledenraad van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie KNB, verklaren Partijen uitdrukkelijk in te stemmen met het feit dat de Notaris optreedt als partijadviseur van Schuldenaar, de Notaris de Akte heeft opgesteld en de Notaris de Akte passeert en Schuldenaar kan worden bijgestaan door de Notaris en/of de overige aan BarentsKrans N.V. verbonden kandidaat-notarissen en/of advocaten, in alle gevallen die betrekking hebben op de Akte en/of alle potentiële geschillen die daaruit kunnen voortvloeien.

#### **Artikel 11.**

##### **DIVERSEN.**

1. Op het bepaalde in de Akte is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
2. Is of wordt het bepaalde in de Akte gedeeltelijk ongeldig of onverbindend, dan blijven Partijen aan het overblijvende gedeelte gebonden. Partijen zullen het ongeldige of onverbindende gedeelte vervangen door bedingen die wel geldig en verbindend zijn en waarvan de gevolgen, gelet op de inhoud en strekking van de Akte, zo veel mogelijk overeenstemmen met die van het ongeldige of onverbindende gedeelte.

#### **Artikel 12.**

##### **Volmachten.**

1. Van de volmachtverlening door Schuldenaar blijkt uit een (1) notariële volmacht, op vijftien februari tweeduizend negentien verleden voor mr. J.R. Koenecke, notaris te 's-Gravenhage, zulks in samenhang met de Hypotheektitel.
2. Van de schriftelijk verleende volmacht door Hypotheekhouder blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, waarvan een kopie als BIJLAGE aan de Akte wordt gehecht.
3. Van het bestaan van de mondelinge volmachtverlening door RNHB is mij, notaris, genoegzaam gebleken.

#### **Artikel 13.**

##### **Woonplaatskeuze.**

Partijen en de RNHB verklaarden dat zij voor de uitvoering van de Akte, waaronder begrepen de inschrijving daarvan, woonplaats kiezen ten kantore van de bewaarder van de Akte, thans aan het adres: 2514 EA 's-Gravenhage, Lange Voorhout 3.

**Slot.**

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

Deze akte is verleden te 's-Gravenhage op de datum in het hoofd vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de comparanten hebben zij verklaard tijdig voor het verlijden van die inhoud te hebben kunnen kennisnemen, daarop een toelichting te hebben gekregen, te zijn gewezen op de gevolgen die daaruit voor partijen voortvloeien en op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen.

Ten slotte is deze akte, onmiddellijk na beperkte voorlezing, door de comparanten en vervolgens door mij, notaris, ondertekend om