Notulen van de Vergadering van Obligatiehouders

van Meerdervoort Amaliawolde B.V. ("uitgevende instelling")

Datum:	23 december 2022
Locatie:	via Zoom videoconference
Aanwezig:	• Corné den Besten – directie Meerdervoort Amaliawolde B.V. • Mark Olie - Stichting Obligatiehoudersbelangen, voorzitter van de vergadering • 4 beleggers • Mark-Jan Werner (namens NPEX)

1. Opening

De heer Olie opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom.

2. Binnengekomen stukken; mededelingen Stichting Obligatiehoudersbelangen

Er zijn geen binnengekomen stukken. De heer Olie deelt namens Stichting Obligatiehoudersbelangen mede dat hij ontevreden is over de informatieverstrekking door de uitgevende instelling. Ondanks de toezegging van de uitgevende instelling tijdens de vergadering van obligatiehouders van oktober 2021 om de resultaten van het 1e halfjaar van 2021 te publiceren is dit niet gebeurd. Hetzelfde geldt voor de halfjaarberichten m.b.t. het 2e halfjaar van 2021 en het 1e halfjaar van 2022. Dit betekent dat beleggers en de stichting al meer dan een jaar geen financiële informatie hebben ontvangen. Dit is een kwalijke zaak omdat zij geen enkel inzicht hebben in de gang van zaken t.a.v. de uitgevende instelling. Hij geeft aan z.s.m. maar uiterlijk 15 januari 2022 de resultaten van het 1e halfjaar van 2022 (bij voorkeur de eerste 3 kwartalen van 2022) te willen ontvangen, bij gebreke waarvan de stichting de uitgevende instelling acht in verzuim te zijn m.b.t. haar verplichting tot het verstrekken van informatie. De heer den Besten erkent dat de uitgevende instelling tekort is geschoten. Hij geeft aan dat de deadline van 15 januari 2023 haalbaar is.

Een belegger vraagt waarom er tot nu toe tussentijdse financiële informatie is verstrekt en er geen fatsoenlijke presentatie wordt gegeven. De heer den Besten geeft aan dat het hem niet bekend was om een Powerpoint presentatie te gebruiken tijdens een vergadering als deze. De heer Olie antwoordt dat het toch niet als een verrassing zou moeten komen dat het gebruikelijk en wel zo professioneel is om zo'n presentatie te geven aan de hand van de jaarrekening en overige informatie. De heer den Besten geeft verder aan dat de vertraging van de publicatie van de jaarrekening te maken heeft met

de wijziging van accountant. Dit gold niet alleen voor de uitgevende instelling maar ook voor de 50 andere Meerdervoort vennootschappen. De heer den Besten erkent tekortgeschoten te zijn m.b.t. de publicatie van de halfjaarberichten.

3. Vaststelling notulen van de buitengewone vergadering van obligatiehouders van 5 oktober 2021

De notulen van bovengenoemde vergadering worden zonder wijzigingen vastgesteld. De heer Olie geeft aan dat de vastgestelde notulen zullen worden gepubliceerd op de NPEX website.

4. Toelichting op de jaarrekening 2021

De heer Olie deelt de jaarrekening 2021 met de aanwezigen. De heer Olie vraagt wanneer er een nieuw taxatierapport zal worden opgesteld. De heer den Besten geeft aan dat de nieuwe taxatie van het pand voor mei 2023 staat gepland. Het taxatierapport zal in het halfjaarbericht over het 1e halfjaar van 2023 worden behandeld. De heer Olie vraagt verder naar het verband tussen de post “Vorderingen op groepsmaatschappijen” van EUR 1.525.593 onder de rubriek “Financiële vaste activa” op pag. 13 van de jaarrekening en de post “Vorderingen op groepsmaatschappijen” van EUR 0 onder de rubriek “Vlottende activa” op pag. 14 van de jaarrekening. De heer den Besten geeft aan dat er geen verband bestaat tussen deze posten. De eerste post heeft betrekking op het feit dat Meerdervoort Group B.V. zelf ook obligatiehouder van de uitgevende instelling. De tweede post heeft betrekking op geld dat de uitgevende instelling aan Meerdervoort Group B.V. had uitgeleend.

De heer Olie vraagt waarom de servicekosten in 2021 met ong. EUR 80.000 zijn gestegen t.o.v. 2020. De heer den Besten antwoordt dat dit m.n. een gevolg is van het inhuren van een huismeester.

De omzet is gedaald. Een van de huurders heeft voor 10 jaar verlengd in ruil voor een korting op de huur. Het aantal verhuurde m2 is in 2021 vrijwel niet gewijzigd t.o.v. 2020.

5. Presentatie over het lopende boekjaar 2022, trends en ontwikkelingen

De heer Olie vraagt of de uitgevende instelling in 2022 soms ook heeft afgelost op de obligatielening. De heer den Besten antwoordt dat dit niet het geval is. De liquide middelen die daar op zich voor zouden kunnen zijn aangewend zijn echter aangewend voor het onderhoud en verduurzamen van het pand. Er kan van worden uitgegaan dat de liquide middelen positie eind 2022 een stuk lager zal zijn.

Een van de aanwezigen vraagt hoe het in 2022 ervoor staat. De heer den Besten antwoordt dat de leegstand van het pand momenteel ong. 1000 m2 bedraagt. De uitgevende instelling heeft een aantal makelaars ingeschakeld om nieuwe huurders aan te trekken, mede aan de hand van nieuwe verhuurconcepten.

De heer Olie vraagt wat het energielabel van het pand is. De heer den Besten antwoordt dat het pand in zijn geheel energielabel A heeft.

De heer Olie geeft aan dat de obligatielening op 19 december 2024 dient te worden afgelost. De heer den Besten geeft aan dat er over de aflossing c.q. herfinanciering wordt nagedacht maar dat er nog geen concreet besluit is genomen.

6. Rondvraag

Er zijn geen vragen voor de rondvraag.

7. Sluiting

De heer Olie sluit de vergadering.