

**Notulen van de Vergadering van Obligatiehouders
van Meerdervoort Amaliawolde B.V. (“uitgevende instelling”)**

Datum: 5 oktober 2021

Locatie: via Zoom videoconference

Aanwezig:

- Corné den Besten – directie Meerdervoort Amaliawolde B.V.
- Mark Olie - Stichting Obligatiehoudersbelangen, voorzitter van de vergadering
- 1 belegger
- Myra Meijering en Cees Snip (namens NPEX)

1. Opening

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

2. Binnengekomen stukken; mededelingen Stichting Obligatiehoudersbelangen

De heer Olie geeft aan dat hij het taxatierapport van 24 september 2020 waarnaar in de jaarrekening 2019- 2020 wordt verwezen heeft ontvangen. Op verzoek van de heer den Besten zal hij dat naar NPEX doorsturen ter publicatie op de NPEX website.

3. Vaststelling notulen van de buitengewone vergadering van obligatiehouders van 4 augustus 2020

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 2019-2020

en

5. Presentatie over het lopende boekjaar 2021, trends en ontwikkelingen

De heer Olie deelt de jaarrekening over het eerste, verlengde boekjaar met de aanwezigen. De heer den Besten geeft aan dat de kosten in lijn lopen met de exploitatiebegroting. De heer Olie heeft een aantal opmerkingen met betrekking tot de post “Bijzondere waardemutaties vaste activa”, zoals nader

beschreven op pagina 24 van de jaarrekening, mede in verband met de grote invloed die deze post heeft op het resultaat. Ten eerste merkt hij op dat het aldaar genoemde taxatierapport niet bij de op de NPEX gepubliceerde jaarrekening zat, terwijl dat wel het geval zou moeten zijn, gegeven de betreffende passage op pagina 15 van de jaarrekening. Ten tweede vraagt hij zich af hoe het bij deze post genoemde bedrag van EUR 1.141.039¹ zich verhoudt tot het verschil ter hoogte van EUR 760.000 in de taxatiewaarde van het pand, zoals vermeld in het taxatierapport van 14 augustus 2019 (EUR 10.880.000 per 2 augustus 2019), en die, zoals vermeld in het taxatierapport van 8 oktober 2020 (EUR 11.640.000 per 24 september 2020). De heer den Besten geeft aan dat het bedrag van deze post is gebaseerd op een extrapolatie van deze waarde aan de hand van huurdersmutaties. De heer Olie begrijpt deze verklaring niet omdat het hier toch gaat om de waarde van het vaste activum zelf en niet op de inkomsten die daarmee worden gegenereerd. Hij vindt het moeilijk om aan te nemen dat de waardemutatie in een periode van slechts 3 maanden nog eens met meer dan EUR 380.000 is toegenomen ten opzichte van de waardemutatie op grond van beide taxatierapporten (verschil EUR 1.141.039 – EUR 760.000 = EUR 381.039). De heer den Besten biedt aan een nadere onderbouwing van deze waardemutatie te verstrekken². Ten derde merkt hij dat normaal gesproken bij jaarrekeningen van uitgevende instelling waarvan de obligaties op NPEX worden verhandeld een accountantsverklaring is gevoegd. De heer den Besten geeft aan dat de jaarrekening is opgesteld door een externe accountant maar er is geen samenstellings- of controleverklaring is afgegeven. De heer Olie geeft aan dat hij het op prijs zou stellen als deze jaarrekening alsnog zou worden voorzien van een samenstellingsverklaring. De heer den Besten zal dit met de accountant opnemen.

De huurbaten zijn in lijn met de exploitatiebegroting. Verder wijst de heer den Besten op diverse eenmalige kosten die verband houden met de aanbidding en uitgifte van de obligatie.

De omzetting van vreemd vermogen naar eigen vermogen heeft een positief effect op de financieringskosten.

De heer den Besten geeft aan dat de leegstand (momenteel ong. 500 m² (ong. 10% van de totale verhuurbare oppervlakte); eerder nog zo'n 800 m²) wordt aangepakt met behulp van lokale makelaars. De uitgevende instelling heeft het geluk dat zij zich richt op de kantoormarkt voor MKB-ondernemingen die in het algemeen kleinere kantoren huren. De markt voor grotere kantoren (> 300 m²) is momenteel namelijk moeilijk. De thuiswerktrend is weinig invloed op de bezettingsgraad van het pand.

¹ Na afloop van de vergadering heeft Stichting Obligatiehoudersbelangen geconstateerd dat de uitgevende instelling in eerste instantie een niet-definitieve versie van de jaarrekening 2019-2020 op de NPEX website heeft laten publiceren; deze versie had als referentie "Gegenereerd op 1 juli 2021". Op de NPEX website is deze niet-definitieve versie van de jaarrekening inmiddels vervangen door de definitieve versie van de jaarrekening; deze heeft als referentie "Gegenereerd op 2 augustus 2021". In eerstgenoemde versie bedroeg de post "Bijzondere waardemutaties vaste activa" EUR 1.141.039; in laatstgenoemde versie EUR 1.041.357. Stichting Obligatiehoudersbelangen heeft de uitgevende instelling aangegeven dat dit strikt genomen betekent dat de uitgevende instelling obligatiehouders (en de stichting en NPEX) onjuiste informatie heeft verstrekt. De uitgevende instelling heeft Stichting Obligatiehoudersbelangen op 19 oktober 2021 een schrijven, gedateerd 18 oktober 2021, doen toekomen met de melding dat laatstgenoemde versie van de jaarrekening door de directie akkoord is bevonden. Dit schrijven is als [bijlage](#) bij deze notulen gevoegd.

² Deze onderbouwing is als [bijlage](#) bij deze notulen gevoegd.

De heer Olie wijst erop dat tussentijdse financiële rapportage wenselijk is. De heer den Besten geeft aan de resultaten van het 1^e halfjaar van 2021 te zullen publiceren.

6. Rondvraag

Er zijn geen vragen voor de rondvraag.

7. Sluiting

De heer Olie sluit de vergadering.

Deze notulen zijn zonder wijzigingen vastgesteld tijdens de vergadering van obligatiehouders van de uitgevende instelling van 23 december 2022.