



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

Datum: 10 oktober 2023

Locatie: Groot Kievitsdal te Baarn

Aanwezig:

- 5 beleggers
- Wijnand Groenen - directeur Meerdervoort
- Murat Önen - directeur Meerdervoort
- Maarten Hoornweg - financial controller Meerdervoort
- Iris Smit - jurist Meerdervoort
- Myra Meijering - NPEX
- Mark Olie - bestuurder Stichting Obligatiehoudersbelangen en voorzitter van de vergadering
- Stephan van de Vusse - bestuurder Stichting Obligatiehoudersbelangen en notulist van de vergadering

Voorafgaand aan de vergadering heeft een locatiebezoek plaatsgevonden aan het pand Amaliawolde met een rondleiding door Flexoffiz, de partner van Meerdervoort die zorgt voor het op peil houden van de bezettingsgraad binnen het pand.

1. Opening

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

2. Binnengekomen stukken; mededelingen Stichting Obligatiehoudersbelangen

Er zijn geen binnengekomen stukken. Tevens zijn er geen mededelingen namens de stichting.

3. Vaststelling notulen van de buitengewone vergadering van obligatiehouders van 23 december 2022

De notulen van bovengenoemde vergadering worden zonder wijzigingen vastgesteld.

4. Toelichting op de jaarrekening 2022

De heer Groenen dankt de aanwezigen voor hun belangstelling en stelt de mensen van de Meerdervoort Groep voor. Vervolgens geeft hij het woord aan de heer Hoornweg voor een toelichting op de cijfers.

De heer Hoornweg verzorgt de toelichting aan de hand van bijgaande presentatie. Hij start met een inzicht in de aandeelhoudersverdeling van Meerdervoort Amaliawolde B.V. Er zijn Aandeelhouders A met dividend- en stemrecht en aandeelhouders B met alleen dividendrecht. Meerdervoort Group B.V. (Aandeelhouder A) heeft een meerderheidspositie met 61,7%.

Uit de jaarrekening 2022 blijkt dat een operationele winst is gemaakt van circa EUR 51.000. Door een commerciële afwaardering van EUR 1,5 miljoen is er evenwel een negatief bedrijfsresultaat van EUR 1,49 miljoen. De heer Olie stelt hier vragen bij aangezien de taxatiewaarde de afgelopen jaren tamelijk stabiel is (van EUR 10,88 miljoen in 2018 naar EUR 11,69 miljoen in september 2023). De heer Hoornweg legt uit dat elke 3 jaar een taxatie plaatsvindt. Hieruit komt een waarde die gebaseerd is op het totaal van de huurstromen vermenigvuldigd met een bepaalde factor. In 2022 heeft geen taxatie plaatsgevonden maar wordt gekeken naar de huurstromen ultimo 2022 vermenigvuldigd met een factor 10 conform de methodiek uit het taxatierapport. Dit is dan de actuele waarde die in de jaarrekening wordt opgenomen. Aangezien door leegstand de huurstromen ultimo 2022 lager waren dan ultimo 2021 is de actuele waarde met EUR -1,5 miljoen aangepast. Een obligatiehouder vraagt waarom dan niet elk jaar een taxatierapport wordt gemaakt. De heer Hoornweg geeft aan dat dit kostbaar is en dat eens per 3 jaar gangbaar is. Daarnaast vindt de taxatie plaats aan de hand van dezelfde factoren. Een obligatiehouder vraagt waarom de post voorziening groot onderhoud niet is opgenomen. De heer Hoornweg geeft aan dat dit is verwerkt in de actuele waarde door de staat van het pand mee te nemen. Hij geeft tevens aan dat er in 2022 geen investeringen hebben plaatsgevonden ten aanzien van Amaliawolde. Een obligatiehouder heeft diverse suggesties voor een zijns inziens betere presentatie van posten in de jaarrekening. De heer Hoornweg neemt deze suggesties ter overweging.

5. Presentatie over het lopende boekjaar 2023 en update financiering m.b.t. 2024

Gevraagd wordt wat het leegstandspercentage is van Amaliawolde. De heer Hoornweg geeft aan dat dit nu 17,5% is (taxatie september 2023). In 2019 was dit 14,4% merkt de heer Olie op.

De vergadering wordt afgesloten met behandeling van het onderwerp financiering. Op het pand Amaliawolde rusten drie financieringen die allen in december 2024 aflopen:

- I. Hypotheek RNHB Bank ad EUR 6.339.000 met een rente van 4,45%
- II. Obligatielening NPEX ad EUR 2.725.000 met een rente van 7%
- III. Leningen O/G particulieren ad EUR 1.525.000 met een rente van 6,4%

De heren Groenen en Önen lichten toe dat gezien de actuele markrentre niet verwacht mag worden om lening I weer tegen 4,45% bij RNHB gefinancierd te krijgen. Men is bezig om andere financieringslijnen hiervoor te gaan inzetten waaronder de benadering van de Nederlandse grootbanken. Bij deze herfinanciering is er het risico dat de rentelasten gaan toenemen na december 2024. Wat betreft lening II - de NPEX Obligatielening - is het duidelijk voornemen om deze in december 2024 te gaan aflossen. De planning is om in juli 2024 hierover nader te berichten.

6. Rondvraag

Er zijn geen vragen voor de rondvraag.

7. Sluiting

De heer Groenen dankt de aanwezigen voor hun belangstelling. De heer Olie sluit de vergadering.

Obligatiehoudersvergadering Meerdervoort Amaliawolde B.V.

10 oktober 2023



Presentatie obligatiehoudersvergadering

1. Welkom en introductie
2. Algemene informatie
3. Financiële informatie
4. Ontwikkelingen en verwachtingen 2023 (en verder)
5. Overig



1 Welkom en introductie



Welkom bij de obligatiehoudersvergadering van Meerdervoort Amaliawolde B.V.!

Aanwezigen:

- **NPEX-obligatiehouders**
- **Mark Olie (bestuurder Stichting Obligatiehoudersbelangen)**
- **Stephan van de Vusse (bestuurder Stichting Obligatiehoudersbelangen)**
- **Wijnand Groenen (directeur Meerdervoort-groep)**
- **Murat Önen (directeur Meerdervoort-groep)**
- **Mr. Iris Smit LLM (bedrijfsjurist Meerdervoort-groep)**
- **Drs. Maarten Hoornweg RA (financial controller Meerdervoort-groep)**

2 Algemene informatie

Algemene informatie Meerdervoort Amaliawolde B.V.:

- **Aandeelhouders:**
 - Meerdervoort Group B.V. 61,7% aandelen (A)
 - CDB Capital B.V. 6,8% aandelen (A)
 - Vasquena B.V. 6,8% aandelen (B)
 - FAN B.V. 9,1% aandelen (B)
 - Canemountain B.V. 9,1% aandelen (B)
 - Brugge IT Services B.V. 6,5% aandelen (B)
- **Vastgoedbeleggingen in Amalialaan 126 A-H te Baarn.**
- **Deels gefinancierd met obligatieleningen NPEX**
- **Actief sinds december 2019.**

3 Financiële informatie



Financiële informatie Meerdervoort Amaliawolde B.V.:

- **Jaarrekening 2022**
 - besproken in de aandeelhoudersvergadering van 8 juni 2023
 - definitieve jaarrekening dd 22 juni 2023 voorzien van samenstellingsverklaring
 - jaarrekening is dd 26 juli 2023 gedeponeed bij de Kamer van Koophandel
- **Halfjaarcijfers 2023**
 - halfjaarbericht dd 18 augustus 2023 verstrekt aan NPEX
- **Tussentijdse cijfers 2023 (t/m augustus)**
 - opgesteld voor de obligatiehoudersvergadering

4 Ontwikkelingen en verwachting 2023 (en verder)



- **Resultaten t/m augustus 2023: winst van EUR 115k**
- **Omzet verhuur:**
 - in 2023 minder leegstand dan in 2022
 - omzet verhuur in 2023 hoger dan in 2022
 - nagenoeg volledig gevuld in Q1 2024
 - door de omzetsijgingen (minder/geen leegstand) wordt een groter deel van de servicekosten gedekt
- **Algemene kosten in lijn met voorgaande jaren**
- **Vastgoedbeleggingen:**
 - in september 2023 is een taxatie uitgevoerd
 - getaxeerde waarde bedraagt EUR 11.690k, wat hoger is dan de actuele waarde 2022 (EUR 10.469k)
- **Update financiering:**
 - Hypotheek RNHB Bank ad EUR 6.339k met rente van 4,45% loopt af in december 2024
 - Obligatielening NPEX ad EUR 2.725k met rente van 7% loopt af in december 2024
 - Leningen O/G particulieren ad EUR 1.525k met rente van 6,4% loopt af in december 2024

5 Overig



Overige zaken en/of vragen.

Dank voor uw aanwezigheid!