

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



Belangrijkste informatie over de belegging

1^e Hypotheek Obligatie 10 van Welkom Vastgoed Veenendaal BV



welkom

Dit document is opgesteld op **15-dec-2022**

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

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

Wat wordt er aangeboden en door wie?

De obligaties worden aangeboden door Welkom Vastgoed Veenendaal BV. De aanbieder is **Tevens** de uitgevende instelling van de obligaties.

De uitgevende instelling is Welkom Vastgoed Veenendaal BV. Deze vennootschap is eigenaar en exploitant van het complex Carrefour, bestaande uit 81 zorgwoningen en diverse commerciële ruimten gelegen aan de Vijftien Morgen 1-25 (oneven nummers) te Veenendaal.

De website van de aanbieder is wijhetenwelkom.nl

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

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

- 1) De Uitgevende Instelling is afhankelijk van haar bestuur

Feitelijk is het functioneren en opereren van de Uitgevende Instelling afhankelijk van de specifieke kennis en ervaring van haar statutaire bestuurder. Het wegvallen van deze bestuurder zou kunnen betekenen dat die specifieke kennis en ervaring verloren gaat. Dit kan op de korte dan wel de langere termijn een negatief effect hebben op de bedrijfsvoering en financiële resultaten van de Uitgevende Instelling.

Dit kan een beperking tot gevolg hebben voor de Uitgevende Instelling om aan haar betalingsverplichtingen (inclusief Hoofdsom en Rente) jegens de Obligatiehouders te voldoen.

2) Waarde risico

Het risico bestaat dat de waarde van het Vastgoedobject waar het hypotheekrecht op zal worden gevestigd, op enig moment niet voldoende is om te strekken tot volledige zekerheid voor de volledige nakoming van de verplichtingen van de Uitgevende Instelling onder de Obligatielening tegenover de Obligatiehouders. Bij een daadwerkelijke uitwinning van het Vastgoedobject door de Stichting Zekerheidsagent kan immers blijken dat de verkoop- dan wel uitwinningsopbrengst onvoldoende blijkt om alle verplichtingen tegenover de Obligatiehouders onder de Obligatielening te kunnen voldoen. Bovengenoemd risico zou tot gevolg kunnen hebben dat de Uitgevende Instelling beperkt in het nakomen van haar betalingsverplichtingen (inclusief Hoofdsom en Rente) tegenover de Obligatiehouders.

3) Rentebetalingrisico

Gedurende de Looptijd van de Obligatielening dragen de Obligaties Rente over hun uitstaande Hoofdsom. Deze rentebetalingverplichting rust op de Uitgevende Instelling. De Rente wordt in beginsel voldaan uit de kasstromen van de Uitgevende Instelling. De Uitgevende Instelling loopt een ondernemersrisico. Het kan door meerdere factoren, waaronder het manifesteren van een aantal van de in het Informatiememorandum genoemde risico's, het geval zijn dat de financiële positie van de Uitgevende Instelling niet toereikend is om geheel of gedeeltelijk aan deze rentebetalingverplichting te kunnen voldoen. Dit kan een beperking tot gevolg hebben voor de Uitgevende Instelling om aan haar betalingsverplichtingen (inclusief Hoofdsom en Rente) jegens de Obligatiehouders te voldoen.

-

De obligaties zijn niet verhandelbaar op een beurs of platform en daardoor beperkt verhandelbaar. Dat betekent dat er mogelijk geen koper is voor uw obligatie. als u tussentijds van uw belegging af wilt. U loopt dan dus het risico dat u niet op het door u gewenste moment uw geld terug kan krijgen en uw belegging langer aan moet houden of uw obligatie voor een lagere prijs moet verkopen.

Er bestaan ook andere belangrijke risico's. Meer informatie over deze risico's vindt u in dit document onder het kopje "Nadere informatie over de risico's" op pagina 4 tot en met 8.

Wat is de doelgroep van deze belegging?

De obligaties worden aangeboden aan niet-professionele beleggers, aan zowel rechtspersonen als particulieren

De obligaties zijn geschikt voor beleggers die middels een hypothecaire zekerheid gedekte obligatielening voor een langere periode tegen een vaste rente willen beleggen.

De obligaties zijn niet geschikt voor beleggers die een neutraal tot zeer defensief risicoprofiel hebben.

Wat voor belegging is dit?

U belegt in een obligatie.

De nominale waarde van de obligaties is EUR 20.000.

De intrinsieke waarde van de obligaties op de datum van uitgifte is EUR 20.000.

De prijs van de obligaties is EUR 20.000.

Deelname is mogelijk vanaf EUR 20.000 (zijnde één obligatie).

De datum van uitgifte van de eerste obligaties (naar verwachting) is **01-feb-2023**.

De looptijd van de obligaties is 4 jaar, te rekenen vanaf het moment dat de laatste obligatie is uitgegeven. Deze laatste uitgiftedatum zal uiterlijk zijn 2 januari 2024.

De rente op de obligaties is 5% per jaar. De obligaties kennen geen bonusrente.

Meer informatie over het rendement vindt u in dit document onder het kopje "Nadere informatie over het rendement" op pagina 9.

Wat zijn de kosten voor u als belegger?

Over uw inleg betaalt u geen emissiekosten of Bovenop uw inleg betaalt u EUR 250 aan emissiekosten onafhankelijk van het aantal obligaties .

Bij verkoop van uw obligatie betaalt u geen kosten.

Waar wordt uw inleg voor gebruikt?

Van elke euro van uw inleg wordt EUR 0 gebruikt om kosten af te dekken. EUR 1 wordt geïnvesteerd in de aflossing van de bestaande brugfinanciering.

Uw inleg behoort tot het vermogen van de Uitgevende Instelling

Meer informatie over het gebruik van de inleg kunt u vinden onder het kopje "Nadere informatie over de besteding van de opbrengst" op pagina 8 en 9.

Nadere informatie over de belegging

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

De aanbieder is tevens de uitgevende instelling van de obligaties.

Nadere informatie over de uitgevende instelling

De uitgevende instelling is een besloten vennootschap, opgericht op **08-jul-2022** en gevestigd in Veenendaal onder het KvK-nummer 86981218. Het adres van de uitgevende instelling is Vijftien Morgen 7, 3901 AH Veenendaal. De website van de uitgevende instelling is www.wijhetenwelkom.nl

De uitgevende instelling wordt bestuurd door Remithja Holding BV en Jomarline BV, die op haar beurt weer worden bestuurd door respectievelijk de heer R. de Louwer en M. Gambino

De aandeelhouders van de uitgevende instelling zijn C.J. Schuurman Holding BV (50%), Remithja Holding BV (25%) en Jomarline BV (25%), waarvan de aandelen voor 100% gehouden worden door respectievelijk mevrouw C.J. Schuurman, respectievelijk de heer R. de Louwer en M. Gambino.

De uitgevende instelling heeft de volgende handelsnamen: Welkom Vastgoed Veenendaal BV

De uitgevende instelling verhandelt de volgende diensten: het ter huur aanbieden van zorgwoningen en kantoorruimte in het complex Carrefour te Veenendaal.

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

- De Uitgevende Instelling heeft per peildatum 15 december 2022 een schuld aan Remithja Holding BV ter grootte van EUR 350.000
- De Uitgevende Instelling heeft per peildatum 15 december 2022 een schuld aan Jomarline BV ter grootte van EUR 350.000.
- De indirect bestuurders van de Uitgevende Instelling zijn tevens indirect aandeelhouder van de Uitgevende Instelling

Dit zijn de belangrijkste activiteiten van de uitgevende instelling:

Deze vennootschap heeft als doel het in eigendom houden en exploiteren van het complex Carrefour te Veenendaal.

Nadere informatie over de risico's

Beleggers die overwegen om in te schrijven op de Obligaties-A worden aangeraden kennis te nemen van het gehele Informatiememorandum en in elk geval de in dit Hoofdstuk beschreven risicofactoren zorgvuldig in overweging te nemen, alvorens te beslissen over de inschrijving op en de aankoop van Obligaties-A. Iedere belegger die mogelijk van plan is om te beleggen in de Obligatielening wordt geadviseerd persoonlijk deskundig financieel-, juridisch- en fiscaal advies in te winnen voordat hij/zij een beleggingsbeslissing neemt.

Beleggen brengt altijd risico's mee. Beleggers dienen er rekening mee te houden dat zij de waarde van hun belegging geheel of gedeeltelijk kunnen verliezen. Er kunnen zich altijd onverwachte ontwikkelingen voordoen die de rendementsontwikkeling negatief beïnvloeden. Dit geldt ook voor investeringen in de Obligaties-A die worden aangeboden en uitgegeven door de Uitgevende Instelling.

De in dit Hoofdstuk beschreven risicofactoren zijn omstandigheden die zich mogelijk kunnen voordoen. De Uitgevende Instelling kan geen uitspraak doen over de mate van waarschijnlijkheid dat deze omstandigheden zich daadwerkelijk gaan voordoen. Het intreden van één of meer van deze risico's kan de financiële positie van de Uitgevende Instelling en daarmee de waarde van de Obligaties-A negatief beïnvloeden.

De continuïteit van de Uitgevende Instelling is afhankelijk van de wijze waarop met genoemde risico's wordt omgegaan. De in dit Hoofdstuk gegeven opsomming van risicofactoren is niet uitputtend en andere factoren, die op dit moment niet bekend zijn bij de Uitgevende Instelling of die de Uitgevende Instelling thans van minder (materieel) belang acht, kunnen de financiële positie van de Uitgevende Instelling en daarmee de waarde van de Obligaties-A mogelijk negatief beïnvloeden.

Rentebetalingrisico op de Obligaties-A

Gedurende de Looptijd dragen de Obligaties-A Rente over hun uitstaande Hoofdsom. Deze rentebetalingverplichting rust op de Uitgevende Instelling. De Rente wordt voldaan uit de kasstromen van de (dochterondernemingen van de) Uitgevende Instelling. De Uitgevende Instelling loopt een ondernemersrisico. Het kan door één of meer factoren, waaronder het manifesteren van één of meer van de navolgende risico's, het geval zijn dat de financiële positie van de Uitgevende Instelling niet toereikend is om geheel of gedeeltelijk aan deze rentebetalingverplichting te kunnen voldoen. Dit kan een beperking tot gevolg hebben voor de Uitgevende Instelling om aan haar betalingsverplichtingen (inclusief Hoofdsom en Rente) tegenover de Obligatiehouders te voldoen.

Beperkte handelbaarheid van de Obligaties

De Obligaties-A worden niet genoteerd aan een gereguleerde markt (effectenbeurs) en er zal geen markt in de Obligaties-A worden onderhouden door de Uitgevende Instelling. De eigendom van de Obligaties-A kan uitsluitend worden overgedragen met medewerking van de

Uitgevende Instelling. De Uitgevende Instelling behoudt zich het recht voor om naar eigen inzicht haar medewerking te weigeren aan het overdragen van de Obligaties-A aan derden.

Het risico bestaat dat de Obligaties-A niet, dan wel beperkt, dan wel niet op het gewenste moment verhandelbaar zijn, doordat de Uitgevende Instelling haar medewerking weigert aan het overdracht van Obligaties-A en/of dat een Obligatiehouder die zijn Obligaties-A wenst te verkopen geen andere (rechts-)persoon vindt die de door hem of haar gehouden Obligatie(s) wil overnemen. Daarmee bestaat het risico dat de Obligatie(s) illiquide zijn.

Waarderingsrisico

Het risico bestaat dat gedurende de Looptijd de waarde van de Obligaties-A niet objectief, dan wel niet nauwkeurig, dan wel moeilijk te bepalen is, omdat geen openbare koers voor de Obligaties-A wordt gevormd en er geen andere regelmatige objectieve tussentijdse waardering van de Obligaties-A plaatsvindt. Ook bestaat het risico dat in de markt, voor zover sprake zal zijn van een markt voor de Obligaties-A, een waarde aan de Obligaties-A wordt toegekend die niet reëel is.

Het risico bestaat dat (bij verkoop van de Obligaties-A) de Obligaties-A niet, dan wel beperkt, dan wel niet tegen de gewenste of reële waarde verhandelbaar zijn, doordat een Obligatiehouder die zijn Obligaties-A wenst te verkopen geen andere (rechts-)persoon vindt die de door hem of haar gehouden Obligatie(s) A wil overnemen tegen de gewenste en/of reële waarde hiervan.

Dit kan een beperking tot gevolg hebben voor de Uitgevende Instelling om aan haar betalingsverplichtingen (inclusief Hoofdsom en Rente) tegenover de Obligatiehouders te voldoen.

Aflossingsrisico

De Looptijd van de Obligaties-A bedraagt maximaal vier (4) jaar, voor alle Obligaties-A te rekenen vanaf de Laatste Relevante Uitgiftedatum. De Obligaties-A worden afgelost tegen hun Hoofdsom, te vermeerderen met de verschenen maar nog niet betaalde Rente. De aflossingsverplichting rust op de Uitgevende Instelling. Het kan door één of meer omstandigheden - waaronder (i) het manifesteren van één of meer van de in dit Hoofdstuk beschreven risico's, of (ii) een gebrek aan vrij kasstromen waardoor géén tussentijdse reserveringen kunnen worden gedaan ten behoeve van de aflossing van de Obligatielening dan wel (iii) dat herfinanciering niet (geheel) mogelijk is, of (iv) om welke andere reden dan ook – het geval zijn dat de financiële positie van de Uitgevende Instelling niet toereikend is om aan (al) haar verplichtingen te kunnen voldoen. In dat geval kunnen de Obligaties-A in waarde dalen en/of niet of niet volledig worden afgelost.

Het risico van Vervroegde Aflossing

De Uitgevende Instelling heeft het recht om na verloop van 3 jaar, voor alle Obligaties-A – ongeacht Relevante Uitgiftedatum – te rekenen vanaf de Laatste Relevante Uitgiftedatum, de Obligaties-A geheel of gedeeltelijk vervroegd af te lossen (Vervroegde Aflossing), met inachtneming van een termijn voor kennisgeving van Vervroegde Aflossing aan de Obligatiehouders van ten minste 30 dagen, welke kennisgeving van aflossing onherroepelijk is en de datum van de Vervroegde Aflossing dient te bevatten. Bij Vervroegde Aflossing dienen Obligatiehouders ermee rekening te houden dat zij vroegtijdig de ingelegde gelden terug

ontvangen en vanaf dat moment geen rente-inkomsten meer ontvangen. Bij een Vervroegde Aflossing is de Uitgevende Instelling eveneens géén boeterente verschuldigd aan de Obligatiehouders.

Bij Vervroegde Aflossing van Obligaties-A bestaat voor de Obligatiehouder het risico dat hij/zij voor het vrijgekomen bedrag niet, dan wel niet tijdig een vergelijkbare en passende herbelegging kan vinden en/of uiteindelijk met een lager rendement genoeg moet nemen dan het rendement dat zou zijn behaald indien de Obligaties-A niet vervroegd zouden zijn afgelost.

Risico van afhankelijkheid Stichting Zekerheidsagent van haar bestuursleden

De belangen van de Obligatiehouders worden behartigd door Stichting Zekerheidsagent. De rechten van de Obligatiehouders in verband met de zekerheden die in verband met de Obligatielening ten gunste van Stichting Zekerheidsagent zullen worden gevestigd, worden uitgeoefend door Stichting Zekerheidsagent in de mate en op de wijze als nader bepaald in de Trustakte Obligatielening. Stichting Zekerheidsagent zal de zekerheden ten behoeve van de Obligatiehouders houden, beheren en indien noodzakelijk uitwinnen.

Een bestuurder van Stichting Zekerheidsagent kan, met inachtneming van het daaromtrent bepaalde in de statuten van Stichting Zekerheidsagent en de Trustakte Obligatielening, door een besluit van het bestuur van Stichting Zekerheidsagent worden ontslagen. Ook is een bestuurder van Stichting Zekerheidsagent op grond van de Trustakte Obligatielening bevoegd om zijn functie neer te leggen (vrijwillig defungeren) door kennisgeving aan Stichting Zekerheidsagent, Uitgevende Instelling en aan de Obligatiehouders met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste 90 dagen.

Het bestuur van Stichting Zekerheidsagent bestaat uit ten minste één (1) bestuurder. Benoeming van bestuurders geschiedt door het bestuur van Stichting Zekerheidsagent. Echter, indien er geen bestuurders in functie zijn dan is het bestuur onbevoegd om bestuurders te benoemen en dan is de Uitgevende Instelling bevoegd één of meer bestuurders te benoemen met instemming van de Vergadering. Indien er een vacature is en deze niet is vervuld binnen drie maanden op de wijze als hiervoor beschreven, dan kan de rechtbank op verzoek van iedere belanghebbende één of meer bestuurders benoemen.

Het niet kunnen vinden van een nieuw onafhankelijk bestuur van Stichting Zekerheidsagent of het niet verkrijgen van instemming van de Vergadering kan negatieve gevolgen hebben voor de bescherming van de rechten van de Obligatiehouders.

Tegenpartijenrisico

Het kan voorkomen dat tegenpartijen van de Uitgevende Instelling hun financiële verplichtingen tegenover de Uitgevende Instelling niet, dan wel niet juist, dan wel niet volledig nakomen, waardoor de opbrengsten van de Uitgevende Instelling minder dan verwacht zullen zijn. Zoals elke onderneming, loopt de Uitgevende Instelling het risico dat een tegenpartij in een situatie kan komen te verkeren dat zij niet (geheel) aan haar financiële verplichtingen kan voldoen. Dit risico kan onder andere bestaan wanneer sprake is van een insolvable tegenpartij.

Niet-nakoming door tegenpartijen van hun financiële verplichtingen tegenover de Uitgevende Instelling, dan wel het niet juist of niet volledig nakomen van deze financiële verplichtingen tegenover de Uitgevende Instelling, kan een beperking tot gevolg hebben voor de Uitgevende Instelling om haar betalingsverplichtingen (inclusief Hoofdsom en Rente) tegenover de Obligatiehouders te voldoen.

De Uitgevende Instelling is afhankelijk van haar Bestuur

Feitelijk is het functioneren en opereren van de Uitgevende Instelling afhankelijk van de specifieke kennis en ervaring van haar statutaire bestuurders, alsmede van mevrouw C.J. Schuurman. Het wegvallen van één of meer van deze personen zou kunnen betekenen dat die specifieke kennis en ervaring verloren gaat. Dit kan op de korte dan wel de langere termijn een negatief effect hebben op de bedrijfsvoering en financiële resultaten van de Uitgevende Instelling. Dit kan vervolgens een beperking tot gevolg hebben voor de Uitgevende Instelling om aan haar betalingsverplichtingen (inclusief Hoofdsom en Rente) tegenover de Obligatiehouders te voldoen.

Bovengenoemde risico's zouden tot gevolg kunnen hebben dat de Uitgevende Instelling wordt beperkt in het nakomen van haar betalingsverplichtingen (inclusief Hoofdsom en Rente) tegenover de Obligatiehouders, nu zij door de concentratie van haar activiteiten volledig afhankelijk hiervan is.

Concurrentierisico

De markt voor de commercieel vastgoed is zeer omvangrijk en kent een aantal andere grote spelers - zowel nationaal als internationaal - op de Nederlandse markt, die als directe concurrenten van de Uitgevende Instelling kunnen worden gezien. Het risico bestaat dat deze concurrenten op enig moment succesvoller zijn in het aantrekken van huurders voor commerciële ruimte dan de Uitgevende Instelling. Hierdoor zou de Uitgevende Instelling niet in staat kunnen zijn om voldoende huuropbrengsten te realiseren. Dit zou tot gevolg kunnen hebben dat de Uitgevende Instelling wordt beperkt om haar betalingsverplichtingen (inclusief Hoofdsom en Rente) tegenover de Obligatiehouders te voldoen.

Kostenrisico

De geprognosticeerde kosten van de Uitgevende Instelling en/of haar dochterondernemingen zijn gebaseerd op contractuele, publieke en ervaringsgegevens. In haar prognose is de Uitgevende Instelling uitgegaan van een verandering van de kosten van 5% op jaarbasis en een verandering van de huuropbrengsten met 3,5% op jaarbasis. De werkelijke kosten kunnen hoger zijn en/of de werkelijke opbrengsten lager, waardoor het resultaat negatief wordt beïnvloed. Dit zou een beperking tot gevolg kunnen hebben voor de Uitgevende Instelling om aan haar betalingsverplichtingen (inclusief Hoofdsom en Rente) tegenover de Obligatiehouders te voldoen.

Reputatierisico

De Uitgevende Instelling kan door één of meer omstandigheden negatief in het nieuws komen. Dit kan ertoe leiden dat de Uitgevende Instelling in haar naam en reputatie worden aangetast. Een mogelijk gevolg hiervan is dat huurders niet meer wensen te huren van de Uitgevende Instelling. Hierdoor zou de Uitgevende Instelling niet in staat kunnen zijn de door haar verwachte resultaten te realiseren. Dit kan tot gevolg hebben dat de Uitgevende Instelling

wordt beperkt om haar betalingsverplichtingen (inclusief Hoofdsom en Rente) tegenover de Obligatiehouders te voldoen.

Faillissementsrisico

Voor Obligatiehouders bestaat het risico van faillissement en/of surséance van betaling van de Uitgevende Instelling. Indien een faillissement en/of surséance van betaling zich zou voordoen, verwezenlijkt het rentebetelings- en aflossingsrisico (zoals hiervoor is opgenomen).

Risico van onvoldoende onderpand

Het risico bestaat dat de waarde van het Vastgoedobject waar het Tweede Recht van Hypotheek op wordt gevestigd in een executiescenario niet voldoende is om te strekken tot volledige zekerheid voor de volledige nakoming van de verplichtingen van de Uitgevende Instelling onder de Obligatielening tegenover de Obligatiehouders. Bij een daadwerkelijke uitwinning van het Vastgoedobject door Stichting Obligatiehouders kan immers blijken dat de verkoop- dan wel uitwinningsopbrengst onvoldoende blijkt om alle verplichtingen tegenover de Obligatiehouders onder de Obligatielening te kunnen voldoen, bijvoorbeeld in het geval dat er op het moment van executieverkoop van het Vastgoedobject er geen of nauwelijks een markt voor blijkt te zijn. Het intreden van dit risico kan tot gevolg hebben dat, na de uitwinning van het door Stichting Zekerheidsagent ten behoeve van de Obligatiehouders door haar gehouden Tweede Recht van Hypotheek, een (aanzienlijk) financieel tekort resteert, als gevolg waarvan de vorderingen van de Obligatiehouders uit hoofde van de Obligatielening (betaling Rente en terugbetaling Hoofdsom) niet meer kunnen worden voldaan. In dit verband wordt ook gewezen op het hierna volgende beschreven risico.

Recessierisico

De economische vooruitzichten zijn op dit moment niet positief en erg onzeker. Op mondiaal niveau maar ook binnen Nederland wordt gekampt met onder meer hoge inflatie, grondstoffentekort en een oorlog in Oekraïne. Dergelijke omstandigheden kunnen tot een economische recessie leiden. Hoe diep deze recessie zal zijn, en daarmee ook de gevolgen ervan, laat zich moeilijk voorspellen. Wel valt te verwachten dat de koopkracht achteruit zal gaan (die overigens op dit moment ook al achteruit gaat), wat tevens gevolgen zal hebben voor de vastgoedmarkt. De huizenprijzen kunnen bijvoorbeeld afkoelen of zelfs sterker dalen, maar ook het besteedbare inkomen voor huurders die een huurwoning zoeken kan als gevolg van een recessie, in het bijzonder in combinatie met inflatie, verminderen. Afhankelijk van de wijze waarop het recessierisico intreedt, kan dit voor de Uitgevende Instelling tot gevolg hebben dat de Uitgevende Instelling geconfronteerd wordt met oplopende betalingsachterstanden van huurders. Indien dit recessierisico zich manifesteert kan dit, afhankelijk van de wijze waarop het risico intreedt, tot gevolg hebben dat de Uitgevende Instelling op enig moment wordt beperkt in het nakomen van haar betalingsverplichtingen (inclusief hoofdsom en rente) tegenover de Obligatiehouders onder de Obligatielening.

Duurzaamheidsrisico's

Diverse wet- en regelgeving is relevant voor de beoordeling van de mate van duurzaamheid van vastgoed, verschillende klimaatrisico's en marktontwikkelingen ten aanzien van vastgoed. Hieruit volgt dat de mate van duurzaamheid en klimaatrisico's steeds meer impact krijgen op de waarde en daarmee op de financierbaarheid van vastgoed. Investeren in duurzaamheid voor bestaand vastgoed vergroot de financierbaarheid en maakt de kans op het verkrijgen

van een financiering met gunstige condities groter. Duurzaamheidsregels worden doorlopend aangescherpt, waardoor de Uitgevende Instelling in de toekomst kan worden geconfronteerd met extra duurzaamheidsmaatregelen die zij moet nemen voor haar Vastgoedobject. Deze maatregelen laten zich op dit moment niet goed voorspellen en daarnaast is nog niet duidelijk welke kosten het doorvoeren van toekomstige duurzaamheidsmaatregelen met zich brengt. In een negatief scenario kan dit betekenen dat de Uitgevende Instelling voor het door haar gehouden Vastgoedobject zal worden geconfronteerd met hoge kosten voor het doorvoeren van deze duurzaamheidsmaatregelen. Het intreden van dit risico zal de financiële positie van de Uitgevende Instelling in negatieve zin beïnvloeden en consequenties kunnen hebben voor haar vrije kasstromen, hetgeen een beperking tot gevolg kan hebben voor de Uitgevende Instelling om aan haar betalingsverplichtingen (inclusief Hoofdsom en Rente) tegenover de Obligatiehouders te voldoen.

Fiscaal risico

Door het meerderjarige karakter van de investering is de invloed van de belastingheffing op de Uitgevende Instelling en op het rendement van de Obligaties-A onzeker. De Uitgevende Instelling kan geconfronteerd worden met een wetswijziging, nieuwe regelgeving of politieke besluitvorming, die financieel ongunstig voor de Obligatiehouders kan uitvallen. Door het meerjarige karakter van de belegging is de invloed van de belastingheffing op het rendement van de Obligaties-A onzeker. De fiscale behandeling van een Obligatie of een Obligatiehouder kan in de loop der jaren door wijziging van Nederlandse wetgeving dan wel nieuwe jurisprudentie negatief worden beïnvloed.

De fiscale positie van de Uitgevende Instelling waaronder die van de Obligatielening is niet vooraf afgestemd met de belastingdienst. Indien de belastingdienst de gepresenteerde uitgangspunten niet volgt, kan dat leiden tot een negatieve invloed op de bedrijfsresultaten van de Uitgevende Instelling, hetgeen een beperking tot gevolg kan hebben voor de Uitgevende Instelling om aan haar betalingsverplichtingen (inclusief Hoofdsom en Rente) tegenover de Obligatiehouders te voldoen.

Algemene juridische risico's

De Uitgevende Instelling loopt risico's wanneer tegen haar een rechtszaak aangespannen wordt. Ongeacht of dergelijke vorderingen ontvankelijk zijn, loopt de Uitgevende Instelling de kans om financiële schade te lijden nu de uitkomst van gerechtelijke procedures veelal onzeker is. De verdediging in een dergelijke procedure is kostbaar en deze kosten kunnen vaak slechts ten dele op de wederpartij verhaald worden, zelfs wanneer de Uitgevende Instelling in het gelijk wordt gesteld. Dit risico kan tot gevolg hebben dat de mogelijkheden voor de Uitgevende Instelling om aan haar betalingsverplichtingen (inclusief Hoofdsom en Rente) tegenover de Obligatiehouders te voldoen, beperkt worden.

Politiek

Een onzekere factor is de invloed van de politiek. Onder politieke risico's worden verstaan risico's met betrekking tot stabiliteit en legitimiteit van politieke instituten, ordelijke opvolging van de politieke leiders, transparantie bij de economische besluitvorming, nationale veiligheid en geopolitieke risico's. Genoemde risico's kunnen een negatieve invloed hebben op de bedrijfsresultaten van de Uitgevende Instelling, hetgeen de Uitgevende Instelling mogelijk beperkt om aan haar betalingsverplichtingen (inclusief Hoofdsom en Rente) tegenover de Obligatiehouders te kunnen voldoen.

Click here to enter text. het risico bestaat dat **Click here to enter text.** omdat .
Dit betekent dat **Click here to enter text.**

Nadere informatie over de besteding van de opbrengst

De totale opbrengst van de aanbidding bedraagt maximaal EUR 4.980.000.

De opbrengst wordt gebruikt voor de aflossing van een bestaande kortlopende financiering. Van de opbrengst wordt niets gebruikt voor kosten .

De opbrengst is niet voldoende voor de aflossing van de bestaande kortlopende financiering. Derhalve worden onder een separaat informatiememorandum ook Obligaties-B aangeboden. De gezamenlijke uitgifte van de Obligaties-A en de Obligaties B zijn wel voldoende voor de aflossing van de bestaande kortlopende lening.

De uitgevende instelling heeft naast de kosten met betrekking tot de investering wel andere kosten.

Deze kosten bestaan uit exploitatiekosten van het vastgoed, algemene kosten, personeelskosten alsmede de financieringslasten en bedragen jaarlijks circa EUR 900.000, zie hiervoor ook de financiële prognose in hoofdstuk 7.4 van het Informatiememorandum.

Deze kosten worden gefinancierd door: de te genereren opbrengsten vanuit de verhuur van het door Welkom Vastgoed Veenendaal B.V. gehouden vastgoedject.

Nadere informatie over het rendement

Het rendement wordt uitgekeerd in de vorm van rente.

De rente bedraagt 5% op jaarbasis.

De belegger ontvangt de rente maandelijks.

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

Er zijn naast de beleggers geen andere personen die inkomsten (anders dan als bedoeld onder 'kosten') ontvangen uit de investering.

Nadere informatie over de financiële situatie van de uitgevende instelling

De aanbieder is actief sinds 8 juli 2022. De volgende financiële informatie is de meest recent beschikbare informatie en betreft de balans per 15 december 2022.

Balans

De datum van deze informatie is 15 december 2022

Het eigen vermogen bedraagt EUR 2.821.147 en bestaat uit:

- Aandelenkapitaal van EUR 100
- Herwaarderingsreserve van EUR 2.821.047

Het vreemd vermogen bedraagt EUR 10.500.000 en bestaat uit:

- Hypothecaire lening van EUR 9.500.000
- Achtergestelde leningen van in totaal EUR 1.000.000

De verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen is 20/80. Na de uitgifte van de obligaties is deze verhouding 20/80.

Het werkkapitaal bedraagt EUR 82.050 en bestaat uit:

- Liquiditeiten van EUR 106.408

Het bedrag aan uitstaande leningen is per peildatum 15 december 2022 EUR 10.400.000. Dit betreft 1 hypothecaire lening van EUR 9.500.000 met een looptijd van maximaal 4 jaar, alsmede 2 achtergestelde aandeelhoudersleningen van in totaal EUR 700.000 met een looptijd van 5 jaar en zonder renteverplichtingen en 1 achtergestelde lening van EUR 300.000 die de aanbieder op 31 december 2027 in 5 gelijke jaarlijkse termijnen afgelost moet hebben.

Zekerheden

De uitgevende instelling heeft **wel** zekerheden en **geen** garanties verleend aan de Stichting Zekerheidsagent (die op exclusieve basis optreedt voor en ten behoeve van alle individuele obligatiehouders (zijnde de Obligatiehouders-A en de Obligatiehouders-B onder de respectievelijke Obligatieleningen voor een bedrag van EUR 9.580.000 te vermeerderen met rente en kosten die worden begroot op ten minste 40% van dit bedrag.

Ter versterking van de positie van de obligatiehouders wordt een tweede recht van hypotheek op het vastgoedobject gevestigd. Dit tweede recht van hypotheek ten behoeve van de obligatiehouders zal ten overstaan van een Nederlandse notaris worden gevestigd op de dag waarop de eerste uitgifte van Obligaties plaatsvindt, voor een totaalbedrag van EUR 9.580.000,- te vermeerderen met rente en kosten, die zullen worden begroot op ten minste 40% van de totale hoofdsommen van de Obligatielening. De Stichting Zekerheidsagent zal dit tweede recht van hypotheek voor en ten behoeve van de Obligatiehouders houden, beheren en indien nodig uitwinnen. Om het wettelijke rangordeverschil tussen het eerste recht van hypotheek (ten behoeve van de brugfinanciers) en tweede recht van hypotheek, en daarmee het verschil in de zekerheidspositie van de Obligatiehouders ten opzichte van de Brugfinanciers, in de praktijk zoveel mogelijk weg te nemen, zijn Stichting Zekerheidsagent en de Brugfinanciers een Intercrediteuren Overeenkomst aangegaan. Op basis van de Intercrediteuren Overeenkomst worden eventuele opbrengsten uit hoofde van de uitwinning van één of meer zekerheidsrechten die dienen ter versterking van de positie van de Obligatiehouders (zoals het Tweede Recht van Hypotheek) en Brugfinanciers (zoals het Eerste Recht van Hypotheek) onder de Obligatielening respectievelijk de Brugfinanciering, *pro rata parte* verdeeld onder de Brugfinanciers en Obligatiehouders met inachtneming van het bepaalde in de Trustakte Obligatielening en Intercrediteuren Overeenkomst.

Resultatenrekening

De volgende informatie ziet op periode 8 juli 2022 tot en met 15 december 2022 en is de meest recent beschikbare informatie.

De omzet voor deze periode bedraagt EUR 0

De operationele kosten over deze periode bedragen EUR 0

De overige kosten over deze periode bedragen EUR 0

De netto winst over deze periode bedraagt EUR 0

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

De opbrengst van de aanbieding is naar verwachting maximaal EUR 4.980.000.

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

–

Er wordt wel additionele financiering aangetrokken voor een bedrag van EUR 4.600.000.

Na de uitgifte van de obligaties is de verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen 20/80.

Na de uitgifte van de obligaties bedraagt het werkkapitaal EUR 106.408 en bestaat uit:

– Liquiditeiten van EUR 106.408

–

Nadere informatie over de aanbidding en inschrijving

De aanbiedingsperiode begint op **02-jan-2023** en eindigt op **15-dec-2023**.

De aanbiedingsperiode eindigt op het moment dat de inschrijving voor de obligatielening voltekend is. De Uitgevende Instelling behoudt zich expliciet het recht voor om, naar haar eigen goeddunken, de aanbiedings-/inschrijvingsperiode in duur aan te passen.

De uitgiftedatum van de eerste tranche obligaties (naar verwachting) is **01-feb-2023**.

Beleggers dienen zich op de volgende manier in te schrijven: Inschrijven op de Obligaties vindt plaats door het volledig invullen, rechtsgeldig ondertekenen en retourneren van een door de Uitgevende Instelling op verzoek van de inschrijver beschikbaar te stellen inschrijfformulier. De inschrijver dient in te schrijven op ten minste 1 Obligatie.

De inschrijvingsperiode in verband met de uitgifte van Obligaties eindigt op het moment dat de inschrijving voor de Obligatielening voltekend is, doch uiterlijk op 15 december 2023. De Uitgevende Instelling behoudt zich expliciet het recht voor, naar haar eigen goeddunken, de inschrijvingsperiode te verkorten of te verlengen.

Door het ondertekenen van het inschrijfformulier verklaart de inschrijver kennis te hebben genomen van het Informatiememorandum, de Obligatievoorwaarden en de Trustakte en zich onherroepelijk en onvoorwaardelijk aan de voorwaarden die daarin zijn opgenomen te onderwerpen. De Uitgevende Instelling behoudt zich steeds het recht voor om zonder nadere opgaven van reden en de inschrijving geheel of gedeeltelijk te (doen) weigeren.

Inschrijvingen worden behandeld op volgorde van binnenkomst. Indien op meer Obligaties wordt ingeschreven dan beschikbaar zijn voor toewijzing, kunnen inschrijvingen geheel of gedeeltelijk niet in aanmerking worden genomen.

Om voor toewijzing van Obligaties in aanmerking te komen, dient de inschrijver de volgende documenten voor de sluitingsdatum (zoals vermeld in artikel 4.2 van de Obligatievoorwaarden) aan Sheldon Invest te retourneren:

- a) het door de inschrijver volledig ingevulde en ondertekende inschrijfformulier;
- b) een kopie van een geldig legitimatiebewijs van de persoon die het inschrijfformulier heeft ondertekend. In geval van een rechtspersoon, dient tevens een kopie van het uittreksel (niet ouder dan één (1) maand) van die rechtspersoon uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel te worden meegestuurd.

Voorwaardelijke toewijzing van de Obligaties door de Uitgevende Instelling vindt plaats door middel van schriftelijke kennisgeving hiervan aan de inschrijver, welke kennisgeving door de Stichting Obligatiehouders namens de Uitgevende Instelling wordt verzonden. De kennisgeving gaat vergezeld van een verzoek door de Uitgevende Instelling (namens haar de Stichting Obligatiehouders) tot storting van de gelden overeenkomstig het Stortingsverzoek. Na voorwaardelijke toewijzing van de Obligaties dient de Obligatiehouder binnen de gestelde termijn, zoals schriftelijk door de Uitgevende Instelling (namens haar de Stichting Obligatiehouders) in het Stortingsverzoek aangegeven, de Hoofdsom van alle aan de inschrijver voorwaardelijk toegewezen Obligaties in één keer te storten door overschrijving van het bedrag op de bankrekening van de Stichting Obligatiehouders. De uiterste betalingsdatum en de betalingsgegevens zullen zijn vermeld in het Stortingsverzoek.

Na een controle op juistheid en volledigheid van de ingevulde inschrijfformulieren en controle van de ontvangen gelden vindt onvoorwaardelijke toewijzing en uitgifte van de Obligaties plaats per de alsdan eerstvolgende Relevante Uitgiftedatum. Na de onvoorwaardelijke toewijzing en uitgifte ontvangt de Obligatiehouder van de Stichting Obligatiehouders een afschrift van zijn inschrijving in het Register. De Uitgevende Instelling behoudt zich expliciet het recht voor zonder opgaaf van redenen een inschrijving, geheel of gedeeltelijk, op enig moment te weigeren dan wel niet te

effectueren. Eventuele stortingen in verband met de inschrijvingen voor Obligaties die worden geweigerd of niet geëffectueerd, zullen worden gestorneerd op het IBAN (*International Bank Account Number*) waarvan de oorspronkelijke storting werd gedaan. Er zal in geval van stornering geen rente worden vergoed over het gestorneerde bedrag.

Aan de Obligatiehouders die deelnemen in de Obligatielening wordt per Obligatiehouder bij de uitgifte van de Obligaties eenmalig een bedrag van EUR 250,- aan order- en administratiekosten in rekening gebracht, ongeacht de hoeveelheid Obligaties die door de Obligatiehouder worden afgenomen..