|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| **Logo, company name  Description automatically generated with medium confidence** |
|  |
|  |
| **Belangrijkste informatie over de belegging**  **Obligaties**  van De eigenaar  Dit document is opgesteld op **5 december-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 adres\_\_\_\_\_\_\_\_ (de **Obligaties**) worden aangeboden door Dirk Oerlemans(de **uitgevende instelling**). De aanbieder is tevens de uitgevende instelling van de Obligaties.  De uitgevende instelling heeft als doelstelling (het verkrijgen van financiering voor) de verdere verduurzaming, aflossing hypotheek, aankopen van vastgoed en exploitatie (waaronder bijvoorbeeld verhuur, onderhoud en uiteindelijke verkoop) van de woning gelegen aan de adres\_\_\_\_\_\_\_\_, Den Haag (de **Woning**). De uitgevende instelling besteedt het vastgoedbeheer ten aanzien van de Woning uit aan Haege Investments BV (handelend onder **My Prop**), waarvoor de uitgevende instelling, onder andere, beheers/*management fee* zal betalen aan My Prop.  De website van de aanbieder is https://www.myprop.io/properties/ adres\_\_\_\_\_\_\_\_ (**Website**). | |
|  | |
| ***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 Obligaties 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:

- Risico van waardedaling van de Woning

Er is sprake van een risico op waardedaling van de Woning omdat gedurende de Looptijd van de Obligaties de marktwaarde van vastgoed in het algemeen of van de Woning in het bijzonder kan dalen aangezien deze marktwaarde, onder andere, afhankelijk is van algemene economische ontwikkelingen en marktomstandigheden op de vastgoedmarkt in het bijzonder. Dit betekent dat, wanneer dit risico zich verwezenlijkt, u mogelijk aan het einde van de Looptijd van de Obligaties een lagere Rente ontvangt of uw inleg (gedeeltelijk) niet kan worden terugbetaald. Daarnaast kan de Woning als onderpand dienen voor een mogelijke Hypothecaire Lening. Indien de marktwaarde van de Woning daalt, zal ook de waarde van het onderpand voor de mogelijke Hypothecaire Lening dalen. Indien de situatie zich voordoet dat de Kredietaanbieder (zie definitie hieronder) het verstrekte hypotheekrecht opeist dan zal de opbrengst hiervan ook lager zijn dan verwacht, waardoor de uitgevende instelling eveneens een lagere opbrengst van verkoop van de Woning ontvangt en als gevolg daarvan uw inleg (gedeeltelijk) niet kan worden terugbetaald. Ook kan een lagere marktwaarde van de Woning invloed hebben een eventuele herfinanciering van de Obligatielening.

- Financieringsrisico

Bij een (vroegtijdige) verkoop kan het voorkomen dat de Woning wordt verkocht voor een lagere verkoopprijs dan de Koopprijs, hetgeen een wezenlijke invloed kan hebben op de winst van de uitgevende instelling. In dat geval kan het zo zijn dat u (gedurende een bepaalde periode) geen Rente ontvangt of na verkoop van de Woning uw inleg (gedeeltelijk) niet kan worden terugbetaald.

- Risico van leegstand of daling van de markthuurwaarde

Er is sprake van een risico op leegstand of daling van de markthuurwaarde omdat de huidige huurders van de Woning de huur kunnen opzeggen en vervolgens, ondanks inspanningen van de uitgevende instelling en de ingeschakelde makelaars, er door veranderingen in de huurmarkt geen huurders kunnen worden gevonden voor (een deel van) de Woning of geen huurders kunnen worden gevonden tegen de beoogde huurprijs. Dit betekent dat, wanneer dit risico zich verwezenlijkt, de uitgevende instelling de Woning mogelijk niet of tegen een lagere prijs dan verwacht kan verhuren en de uitgevende instelling onverwacht (tijdelijk) geen of lagere inkomsten zal genieten. In dat geval kan het zo zijn dat u (gedurende een bepaalde periode) geen Rente ontvangt.

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”.

***Wat is de doelgroep van deze belegging?***

De Obligaties worden aangeboden aan (i) particuliere beleggers ouder dan 18 jaar en woonachtig in Nederland of (ii) bedrijven gevestigd in Nederland.

De Obligaties zijn geschikt voor beleggers die (i) hun inleg niet binnen de Looptijd (zie definitie hieronder) van de Obligaties liquide beschikbaar hoeven te hebben en (ii) de bij de belegging behorende informatie, waaronder de Obligatievoorwaarden (beschikbaar op de Website), dit informatiedocument en in het bijzonder de risico’s verbonden aan de belegging hebben gelezen en begrepen en zich vervolgens het risico kunnen en willen veroorloven dat zij hun inleg geheel of gedeeltelijk verliezen.

De Obligaties zijn niet geschikt voor beleggers die (i) hun inleg op eerste verzoek of op korte termijn terug willen ontvangen, (ii) onvoldoende financiële buffers hebben om hun inleg geheel of gedeeltelijk te verliezen en/of (iii) bovengenoemde informatie niet of niet goed gelezen hebben, de risico’s niet begrijpen en/of niet goed in kunnen schatten en/of zich het risico niet kunnen of willen veroorloven om hun inleg geheel of gedeeltelijk te verliezen.

***Wat voor belegging is dit?***

U belegt in een obligatie.

De nominale waarde van de Obligaties is €95.

De intrinsieke waarde van de Obligaties is €95.

De prijs van de Obligaties is €95.

Deelname is mogelijk vanaf €95 (1 Obligatie).

De datum van uitgifte van de Obligaties is 5 december 2022. De looptijd van de Obligaties start 14 (veertien) dagen na de Inschrijving (zie definitie hieronder), onder de voorwaarde dat de uitgevende instelling de uitgifte van de Obligaties daaraan voorafgaand niet heeft ingetrokken, zoals beschreven in de Obligatievoorwaarden (de **Ingangsdatum**).

|  |
| --- |
| De uitgevende instelling stelt de Ingangsdatum vast (waarbij zij rekening houdt met de bovenstaande beperking) waarna deze voor de Obligatiehouder zichtbaar wordt in het Account (zoals omschreven in de Obligatievoorwaarden).  De looptijd van de Obligaties is uiterlijk tot de eerste werkdag 10 (tien) jaar na de Ingangsdatum (de **Looptijd**).  De rente op de Obligaties is variabel en varieert tussen de 1,5% en de 6% per jaar (de Rente).  Meer informatie over het rendement vindt u in dit document onder het kopje “Nadere informatie over het rendement”. |
|  |
| ***Wat zijn de kosten voor u als belegger?*** Over uw inleg betaalt u geen emissiekosten. Bij aankoop en verkoop van uw Obligatie of woning betaalt u 0.5% van de totale Hoofdsom van de over te dragen Obligaties aan transactie-/administratiekosten. Jaarlijks betaalt u wel administratiekosten van 1.6% over uw inleg en 0.5% over uw inleg bij het uitkeren van variabele Rente. |
|  |
| **Waar wordt uw inleg voor gebruikt?**  De eigenaar gebruikt de inleg voor afdekken van de kosten, aflossing van de hypotheek bij de bank, verduurzamen van de woning en het aanhouden van reserves voor het evt. terugkopen van obligaties. Het restant wordt gebruikt voor het aankopen van nieuw vastgoed. Uw inleg behoort tot het vermogen van de uitgevende instelling (de vastgoedeigenaar).  Meer informatie over het gebruik van de inleg kunt u vinden onder het kopje “Nadere informatie over de besteding van de opbrengst”. |

**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.

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

*Nadere informatie over de aanbieder*

De uitgevende- en aanbiedende instelling is een natuurlijk persoon, Dirk Oerlemans.

Contact: Dirk Oerlemans, kantoorhoudende aan de Da Costastraat 103, 2513 RR, Den Haag, [info@westfieldmanagement.com](mailto:info@westfieldmanagement.com)

De belangrijkste activiteiten van de uitgevende instelling bestaan uit (het verkrijgen van financiering voor) de aankoop en exploitatie (waaronder bijvoorbeeld verhuur, onderhoud en uiteindelijke verkoop) van vastgoed, waaronder de woning onderdeel is van een bredere vastgoedportefeuille. De uitgevende instelling besteedt het vastgoedbeheer ten aanzien van de Woning uit aan My Prop, waarvoor de uitgevende instelling een jaarlijkse *beheerskosten (management fee)* zal betalen aan My Prop.

**Nadere informatie over de uitgevende instelling**

De uitgevende instelling heeft een hypotheek op de Woning op basis van een Loan to Value welke varieert tussen de 80% en 50% op basis van een paraplufinanciering bij de bank.

De uitgevende instelling besteedt het vastgoedbeheer ten aanzien van de Woning (waaronder onderhoud, verhuur en de identificatie van interessante verkoopmogelijkheden) uit aan My Prop op grond van een vastgoedbeheerovereenkomst (welke overeenkomst een bepaling bevat op grond waarvan My Prop het vastgoedbeheer.

De uitgevende instelling betaalt My Prop een vastgoedbeheervergoeding ter hoogte van 5% tot 8% van de jaarlijkse huurinkomsten ten aanzien van de Woning (de management fee).

***Nadere informatie over de risico’s***

**Risico’s verbonden aan de uitgevende instelling en haar onderneming**

**Afhankelijkheid van vergunningen of vergelijkbare rechten**

Er is sprake van een risico dat het bedrijfs- of investeringsmodel van de uitgevende instelling wordt gehinderd of onhaalbaar wordt door het niet verlengen of intrekken van de (reeds verkregen) vergunning of vergelijkbare (al dan niet van overheidswege) rechten voor kamerverhuur van de Woning, het door de overheid aanpassen van de sociale huurwoningregeling (als gevolg waarvan de Woning in het sociale huursegment komt te vallen) of het door de overheid invoeren van een zelfbewoningsplicht (als gevolg waarvan de uitgevende instelling de Woning in zijn geheel of per kamer niet meer kan verhuren aan huurders). Dit betekent dat, wanneer dit risico zich verwezenlijkt, de uitgevende instelling, voor een bepaalde periode of voor de resterende Looptijd, de Woning mogelijk niet of tegen een lagere prijs dan verwacht kan verhuren en de uitgevende instelling onverwacht (tijdelijk) geen of lagere inkomsten zal genieten. In dat geval kan het zo zijn dat u (gedurende een bepaalde periode) geen Rente ontvangt of dat aan het einde van de Looptijd van de Obligaties uw inleg (gedeeltelijk) niet kan worden terugbetaald.

**Belangenconflicten**

Indien er ten aanzien van de Woning gedurende een periode lagere of geen huurinkomsten zijn, zal de beheersvergoeding (management fee) eerst betaald worden aan My Prop voordat de hoogte van de (eventuele) Rente wordt bepaald voor de beleggers. In dat geval kan het zo zijn dat u gedurende een bepaalde periode) geen Rente ontvangt.

**Vervroegde aflossing**

Er is sprake van het risico op vervroegde aflossing omdat de uitgevende instelling op grond van de Obligatievoorwaarden het recht heeft om de Obligaties geheel of gedeeltelijk vervroegd af te lossen indien zij dit noodzakelijk of wenselijk acht. Het risico bestaat dat de uitgevende instelling tijdens de Looptijd op enig moment besluit (een deel van) de Obligatielening vervroegd af te lossen (ofwel terug te betalen) aan de Obligatiehouders, bijvoorbeeld omdat de Woning tegen gunstige voorwaarden kan worden verkocht of in verband met kostenbesparingen, de financiële situatie van de uitgevende instelling of (gedeeltelijke) herfinanciering. Dit betekent dat u uw inleg (gedeeltelijk) eerder en op ander moment ontvangt dan u had verwacht, dat u als gevolg van de kortere looptijd een lager rendement realiseert dan beoogd en voor de resterende periode op zoek moet/kunt gaan naar een nieuwe beleggingsmogelijkheid (mogelijk tegen minder gunstige voorwaarden). Ook kan het voorkomen in het geval van herfinanciering dat de Woning niet wordt verkocht en er geen Surplus zal zijn om uit te keren op het moment van Aflossing. In het geval de Obligatielening in zijn geheel vervroegd wordt afgelost, heeft u uitsluitend recht op reeds opgebouwd Rente tot aan het moment van de vervroegde aflossing en heeft u niet langer recht op de Rente waartoe u gerechtigd zou zijn indien de Obligaties aan het einde van de verwachte Looptijd zouden worden afgelost. Voorts heeft u geen recht op een vergoeding in verband met een vervroegde Aflossing of compensatie van deze misgelopen Rente noch een pro rata vordering op het Surplus. Indien de Obligatielening gedeeltelijk vervroegd wordt afgelost, zal het bedrag aan Rente na de vervroegde aflossing lager uitvallen.

**Rangorde uitbetaling**

Uitkering van het rendement aan Obligatiehouders vindt plaats na aftrek van alle kosten van de uitgevende instelling (waaronder onderhoudskosten, Management Fees, (stads)belastingen, VvE bijdragen, erfpacht en aflossing Hypothecaire Lening (zodra verkregen)) van de betreffende huurinkomsten (al kan My Prop tijdens periodes van leegstand of geen of verminderde huurinkomsten afzien van aanspraak op de Management Fees). Het risico bestaat dat de uitgevende instelling onvoldoende liquide middelen overhoudt om het rendement uit te keren aan de Obligatiehouders (met name in gevallen waarin sprake is van een langere periode van leegstand of daling van de markthuurwaarde (welk risico ook hieronder is

gespecificeerd)). In dat geval kan het zo zijn dat u (gedurende een bepaalde periode) geen of minder dan de verwachte Rente ontvangt. In het geval van faillissement hebben de vorderingen van de Kredietverstrekkers (zoals hieronder gedefinieerd) en kosten verbonden aan (gedwongen) verkoop van de Woning en een eventuele curator voorrang op de uitkering van de Rente en Aflossing aan Obligatiehouders. In dat geval kan het zo zijn dat u wordt geconfronteerd met de situatie waarin uw vordering op de uitgevende instelling niet kan worden voldaan omdat er onvoldoende liquide middelen resteren, waardoor uw rechten op opgebouwde Rente en uw inleg in de Obligaties (gedeeltelijk) niet kan worden terugbetaald.

**Beperkt eigen vermogen**

Het eigen vermogen van de uitgevende instelling is beperkt ten opzichte van het vreemd vermogen. Dit betekent dat de buffer aan eigen vermogen klein is, waardoor bij tegenvallende resultaten (bijvoorbeeld als gevolg van verwezenlijking van een van de risico’s verbonden aan de uitgevende instelling en haar onderneming, zoals hieronder omschreven) de uitgevende instelling relatief snel niet meer aan haar verplichtingen op de Obligaties zal kunnen voldoen. Het risicoprofiel van de Obligaties lijkt daardoor op het risicoprofiel van Aandelen.

**Risico van schade aan de Woning**Er is sprake van een risico op schade aan de Woning, bijvoorbeeld door extreme weersomstandigheden of brand, waardoor de uitgevende instelling onverwacht kosten voor herstelwerkzaamheden zal moeten maken en de Woning tijdelijk niet of slechts gedeeltelijk verhuurd kan worden, eventueel tegen een lagere prijs dan verwacht. Dit risico wordt deels gemitigeerd doordat de uitgevende instelling een deel van zowel de opbrengst van de Obligatielening als de maandelijkse huurinkomsten reserveert voor onderhoudskosten (in de vorm van Onderhoudsreserves). In geval van schade zal de uitgevende instelling altijd minimaal het bedrag gelijk aan het eigen risico als kosten dragen, zelfs als de schade verder gedekt wordt door de verzekering.

**Risico van huurderving**Er is sprake van het risico op huurderving omdat de uitgevende instelling de Woning zal verhuren. Huurderving kan bijvoorbeeld ontstaan door leegstand van de Woning (zie ook het ‘risico van leegstand’), schade aan de Woning waardoor de Woning tijdelijk niet verhuurd kan worden (zie ook het ‘risico van schade aan de Woning’) of wanbetaling of faillissement van huurders (ook na mitigerende maatregelen door een eventuele incassoprocedure). Dit betekent dat, wanneer dit risico zich verwezenlijkt, de uitgevende instelling onverwacht lagere of geen inkomsten zal genieten. In dat geval kan het zo zijn dat u (gedurende een bepaalde periode) geen Rente ontvangt of dat aan het einde van de Looptijd van de Obligaties uw inleg (gedeeltelijk) niet kan worden terugbetaald.

**Risico van externe financiering**

De bank heeft in het kader van de financieringsvoorwaarden een hypotheekrecht op de Woning. Het risico bestaat dat in geval van externe financiering gedurende de looptijd van de externe financiering de uitgevende instelling niet kan voldoen aan de voorwaarden van de externe financiering en de bank besluit om maatregelen te treffen om hun belangen te waarborgen en nakoming door de uitgevende instelling van de verplichtingen onder de externe financiering af te dwingen. Hierbij dienen de Kredietverstrekkers primair hun eigen belangen en niet het belang van de uitgevende instelling of Obligatiehouders. Onderdeel van deze maatregelen zou kunnen zijn dat de Kredietverstrekkers besluiten om zekerheden uit te winnen en/of

anderszins de (indirecte) controle over de uitgevende instelling over te nemen. De uitgevende instelling kan in dat geval pas aan haar betalingsverplichtingen jegens de Obligatiehouders voldoen nadat de vorderingen van de Kredietverstrekkers (in hun geheel) zijn afgelost. De Obligatiehouders zou dan kunnen worden geconfronteerd met de situatie waarin hun vordering op de uitgevende instelling niet kan worden voldaan, waardoor zij hun rechten op opgebouwde Rente en hun investering in de Obligaties (gedeeltelijk) kunnen verliezen.

**Risico van hogere onderhoudskosten van de Woning**

Er is sprake van een risico op hogere onderhoudskosten van de Woning omdat de kosten

voor het onderhoud van de Woning na de levering hoger kunnen uitvallen dan verwacht.  
Dit betekent dat, wanneer dit risico zich verwezenlijkt, de uitgevende instelling mogelijk onverwacht minder inkomsten geniet uit de exploitatie van de Woning, meer onderhoudskosten zal moeten maken of minder onderhoud kan doen aan de Woning. In dat geval kan de marktwaarde van de Woning dalen en kunnen de huurinkomsten dalen en kan het zo zijn dat u (gedurende een bepaalde periode) geen Rente ontvangt of dat aan het einde van de Looptijd van de Obligaties uw inleg (gedeeltelijk) niet kan worden terugbetaald.

**Risico van bedrijfsaansprakelijkheid**

Er is sprake van een risico op bedrijfsaansprakelijkheid omdat dat de uitgevende instelling aansprakelijk kan worden gesteld door derden die claimen door toedoen van de exploitatie van de Woning schade te hebben geleden. Er is ten behoeve van de uitgevende instelling een bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering afgesloten om eventuele aansprakelijkheid af te dekken. Dit betekent dat, wanneer dit risico zich verwezenlijkt en de schade niet of beperkt gedekt wordt door een verzekering, de uitgevende instelling zelf de kosten van de schade moeten dragen waardoor zij mogelijk niet aan haar Rente-, Aflossing- of andere verplichtingen onder de Obligatielening kan voldoen. Ten tijde van de publicatie van dit Informatiedocument is de uitgevende instelling niet bekend met enig overheidsingrijpen, rechtszaak of arbitrage (met inbegrip van dergelijke procedures die, naar weten van de uitgevende instelling, hangende zijn of kunnen worden ingeleid), welke een invloed van betekenis kunnen hebben of in een recent verleden hebben gehad op de financiële positie van de uitgevende instelling.

**Risico van faillissement van de uitgevende instelling**

Er is sprake van een risico op faillissement van de uitgevende instelling indien zij niet meer aan haar verplichtingen kan voldoen. Dit betekent dat, wanneer dit risico zich voordoet, een curator zal worden aangesteld om de boedel onder schuldeisers van de uitgevende instelling te verdelen. Hierbij zal voorrang worden gegeven aan de wettelijk preferente crediteuren zoals de belastingdienst. Bovendien zal voorrang worden gegeven aan externe Kredietverstrekkers ten behoeve waarvan een zekerheidsrecht is verstrekt (zie ook de Obligatievoorwaarden). In dat geval kunnen de Obligatiehouders worden geconfronteerd met besluiten van de curator die niet in hun belang zijn of de situatie waarin hun vordering op de uitgevende instelling niet kan worden voldaan uit de boedel, waardoor zij hun inleg en het recht op Rente (gedeeltelijk) kunnen verliezen.

**Risico van wegvallen contractspartijen**

Er is sprake van een risico op het wegvallen van contractspartijen waarmee de uitgevende instelling contracten heeft afgesloten om diensten af te nemen omdat deze partijen niet langer aan de verplichtingen in de met hen getekende contracten kunnen of willen voldoen. De weggevallen contractspartijen zullen dan door de uitgevende instelling moeten worden vervangen met andere partijen of diensten. Er is geen garantie dat de vervangende partijen of diensten tegen dezelfde voorwaarden gecontracteerd kunnen worden. Dit betekent dat, wanneer dit risico zich voordoet, dit zal resulteren in onverwachte hogere kosten voor de uitgevende instelling als gevolg waarvan u (gedurende een bepaalde periode) geen of een lagere Rente ontvangt.

**Concentratierisico**

Er is sprake van een concentratierisico omdat de uitgevende instelling uitsluitend is

opgericht voor de aankoop en exploitatie van de Woning. De uitgevende instelling heeft  
geen andere activiteiten. De uitgevende instelling is dus voor haar inkomsten geheel afhankelijk van de huuropbrengsten en de uiteindelijke verkoop van de Woning. Dit betekent dat het risico bestaat dat de inkomsten van de uitgevende instelling lager uitvallen dan verwacht terwijl zij geen alternatieve bron van inkomsten kent als gevolg waarvan u (gedurende een bepaalde periode) geen of een lagere Rente ontvangt of aan het einde van de Looptijd van de Obligaties uw inleg (gedeeltelijk) niet kan worden terugbetaald.

**Risico’s verbonden aan de obligatielening** -**Risico van beperkte verhandelbaarheid Obligaties**

Er is sprake van een risico op beperkte verhandelbaarheid van de Obligaties omdat de Obligaties niet worden verhandeld op een gereglementeerde markt, multilaterale handelsfaciliteit of vergelijkbaar handelsplatform. Dit betekent dat overdracht van de Obligaties slechts beperkt mogelijk zal zijn, waardoor u moet uitgaan van een investering voor de duur van de volledige Looptijd van de Obligaties. U loopt 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.

**Risico van geen actuele waardering van de Obligaties**

Er is sprake van een risico dat er geen actuele waardering van de Obligaties beschikbaar is ten tijde van een beoogde overdracht van een Obligatie omdat gedurende de Looptijd van de Obligaties de waarde van de Obligaties niet objectief kan worden bepaald, aangezien er geen openbare koers voor de Obligaties wordt gevormd en geen andere regelmatige objectieve tussentijdse waardering van de Obligaties plaatsvindt. Dit betekent dat de Obligaties daardoor mogelijk niet dan wel niet tegen de gewenste of reële waarde overdraagbaar zijn en dat een Obligatiehouder die zijn Obligaties wenst over te dragen, mogelijk geen Obligatiehouder vindt die de betreffende Obligatie(s) wil overnemen tegen de gewenste en/of reële waarde hiervan.

**Risico van waardefluctuatie van de Obligaties**

Er is sprake van een risico op waardefluctuatie van de Obligaties omdat de kans bestaat dat bij overdracht van de Obligaties voor de Aflossingsdatum, de waarde van de Obligaties in het economisch verkeer lager is dan de Hoofdsom, vanwege een hogere marktrente. Dit betekent dat, op het moment dat een Obligatiehouder zijn Obligatie wenst te verkopen, de Obligatiehouder mogelijk geen partij kan vinden die de betreffende Obligatie(s) wil overnemen tegen de gewenste en/of reële waarde hiervan.

**Risico van variabele rente**

Er is sprake van een risico ten aanzien van de variabele rente, nu een variabel rentepercentage tussen de 1,5% en 7% tot gevolg kan hebben dat de Obligatiehouder gedurende de Looptijd op iedere Rentedatum een Rente krijgt uitgekeerd welke niet hoger is dan 1,5% (bijvoorbeeld door onverwachte of hogere (onderhouds)kosten in verband met de Woning). Ook kan de laatste uitkering van Rente lager uitvallen dan verwacht indien er geen of een laag Surplus overblijft na verkoop van de Woning. Dit betekent dat de Obligaties mogelijk niet het rendement opleveren dat de Obligatiehouder had verwacht.

**Geen zekerheden**Er is sprake van een risico dat de Obligatiehouders in geval van wanbetaling door de uitgevende instelling hun vordering niet kunnen verhalen op de uitgevende instelling omdat de Obligaties zijn niet verzekerd met pand- en/of hypotheekrechten of andere zekerheidsrechten, zoals garanties. De Obligatiehouders hebben in geval van wanbetaling door de uitgevende instelling, dan ook geen bevoorrechte aanspraak op de opbrengst van de activa van de uitgevende instelling (waaronder ook begrepen de activa die zijn aangeschaft met de via de Obligaties verkregen financiële middelen).

**Risico van de non-recourse bepaling**

De Obligatievoorwaarden bevatten een non-recourse bepaling op grond waarvan de Obligatiehouders zich, tenzij aansprakelijkheid van rechtswege niet kan worden uitgesloten, uitsluitend mogen verhalen op het vermogen van de uitgevende instelling en zich niet kunnen verhalen op het (privé)vermogen van de uitgevende instelling. Dit betekent dat het verhaalsrecht van Obligatiehouders is beperkt.

**Risico van besluitvorming door de Vergadering van Obligatiehouders**

De situatie kan zich voordoen dat een besluit wordt voorgelegd aan de Vergadering van Obligatiehouders overeenkomstig de Obligatievoorwaarden, die hierover met een gekwalificeerde meerderheid van stemmen mogen besluiten. Het risico bestaat dat besluiten genomen door de Vergadering van Obligatiehouders leiden tot een wijziging van de Obligatievoorwaarden die niet in het belang zijn of hoeven te zijn van een individuele Obligatiehouder.

**Overige risico’s**

**Risico van fouten in of disputen voortvloeiende uit overeenkomsten**

De uitgevende instelling zullen diverse contracten en overeenkomsten (waaronder bijvoorbeeld huurovereenkomsten met huurders) aangaan. Ondanks de betrachte zorgvuldigheid bij het aangaan van deze overeenkomsten kan verschil van mening

tussen contractspartijen ontstaan, doordat (bijvoorbeeld) interpretatieverschillen ontstaan of (ii) partijen onvoorzien niet aan hun verplichtingen kunnen/willen voldoen. Afwijkingen in de gemaakte afspraken door dergelijke niet voorziene omstandigheden kunnen een negatieve invloed hebben op de verwachte inkomsten van de uitgevende instelling waardoor de uitgevende instelling mogelijk niet aan haar Rente-, Aflossing- of andere verplichtingen onder de Obligatielening kan voldoen.

**Risico van wijzigende wet- en regelgeving**

Er is sprake van een risico dat de juridische, fiscale en/of financiële consequenties voortvloeiende uit (nieuwe) jurisprudentie, wijziging van wet- en/of regelgeving of politieke besluitvorming in algemene zin de belangen van de uitgevende instelling en/of de obligatiehouders kunnen schaden waardoor de uitgevende

instelling mogelijk niet aan haar Rente-, Aflossing- of andere verplichtingen onder de obligatielening kan voldoen.

**Risico van onderverzekering en calamiteiten**

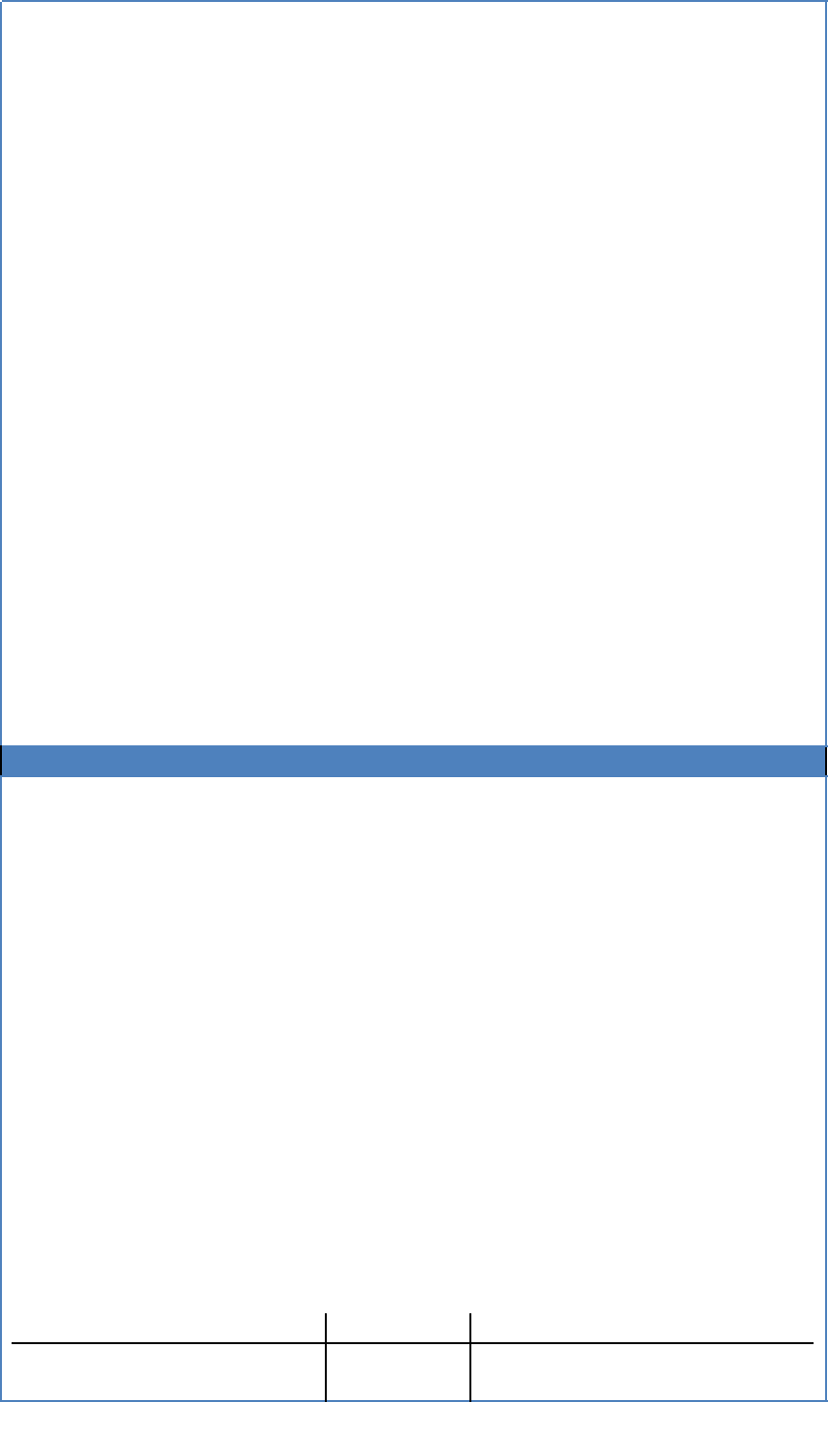
Er is sprake van een risico op onverwacht hogere kosten voor de uitgevende instelling als

sprake is van een gebeurtenis die vanwege zijn aard - bijvoorbeeld een terroristische aanslag, natuurramp, pandemie of oorlogssituatie - niet door verzekeraars wordt gedekt. Ook bestaat het risico van schade die weliswaar door een verzekering is gedekt, maar waarvan de omvang boven de maximale dekking uitkomt. Dit betekent dat door deze onverwacht hogere kosten de uitgevende instelling mogelijk niet aan haar Rente-, Aflossing- of andere verplichtingen onder de Obligatielening kan voldoen.

€ 28,50

Aankoop nieuw vastgoed Aflossing Hypotheek

De totale opbrengst van de aanbieding bedraagt maximaal € 190.000 Indien de uitgevende instelling minder obligaties ter beschikking stelt zal de obligatielening lager uitvallen.



**Risico van samenloop van omstandigheden**

Er is sprake van een risico op onverwachte of hogere kosten omdat, vanwege een onverwachte samenloop van omstandigheden, zich (geheel of gedeeltelijk) onvoorziene risico’s voordoen of de gevolgen van risico’s anders en/of groter zijn dan verwacht. Dit betekent dat een samenloop van omstandigheden ertoe kan leiden dat de uitgevende instelling onverwachts niet aan haar Rente-, Aflossing- of andere verplichtingen onder de Obligatielening kan voldoen.

**Bedrijfsrisico’s**

Naast voornoemde risico’s, is er sprake van een risico op onderstaande meer algemene risicofactoren. Deze risico's kunnen er (eveneens) toe leiden dat de uitgevende instelling onverwachts niet aan haar Rente-, Aflossing- of andere verplichtingen onder de Obligatielening kan voldoen:

* wijziging in macro-economische omstandigheden;
* concurrentierisico in de markt waarin de uitgevende instelling actief is;
* fiscaal risico voor de Obligatiehouders door wetswijziging, nieuwe regelgeving of politieke besluitvorming (een particuliere houder van een obligatie die in Nederland woont, wordt ten aanzien van de obligatie volgens de regels van Box 3 van de Nederlandse inkomstenbelasting belast. Een aanpassing van deze regels kan ertoe leiden dat het (netto) rendement voor de obligatiehouder wordt beïnvloed);

***Nadere informatie over de besteding van de opbrengst***

De opbrengst wordt gebruikt voor:

* 55% voor de aankoop van nieuw vastgoed;
* 30% voor de aflossing van de hypotheekschuld;
* 10% verduurzaming;
* 5% Setup kosten

Met betrekking tot de Woning, resulteert de bovengenoemde opbrengstverdeling in de volgende maximaal (geschatte) verdeling van de opbrengsten per Obligatie:

**Obligatie Per € 95 Totale opbrengst Obligatielening**

€ 52,25

€ 104.500

€ 57.000

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

Verduurzaming € 9.5 € 19.000

Setup kosten € 4.75 € 9.500







***Nadere informatie over het rendement***

Het rendement wordt uitgekeerd in de vorm van rente.

De Rente is variabel en bedraagt tussen de 1,5% en 6% op jaarbasis. De Rente is afhankelijk van de huurinkomsten van de Woning minus alle door de uitgevende instelling gemaakte kosten met betrekking tot de exploitatie van de Woning (waaronder, onderhoudskosten, Management Fees, (stads)belastingen, VvE bijdragen etc. Indien de Woning tijdens de Looptijd van de Obligatielening in waarde stijgt als gevolg waarvan de uitgevende instelling de Woning voor een hoger bedrag dan de Koopprijs kan verkopen, kan de Rente op de laatste Rentedatum (op of omstreeks de datum van de Aflossing) eenmalig hoger uitvallen door de uitbetaling van het surplus op de waarde van de Woning (het **Surplus**). Het Surplus wordt, minus een bedrag ter hoogte van 0.5% van het Surplus (de **Exitfee**), pro rata verdeeld onder de Obligatiehouders op basis van het aantal gehouden Obligaties.

De belegger ontvangt de rente jaarlijks achteraf (de **Rentedatum**).

De aflossing van de Obligaties vindt plaats na en wordt gefinancierd door verkoop van de Woning of herfinanciering van de Obligatielening, welke verkoop of herfinanciering zal plaatsvinden uiterlijk aan het einde van de Looptijd of eerder indien de uitgevende instelling dit wenselijk of noodzakelijk acht (de **Aflossing**).

Indien de Woning tijdens de Looptijd in waarde stijgt als gevolg waarvan de uitgevende instelling de Woning voor een hoger bedrag dan de Koopprijs kan verkopen, kan de Rente op de laatste Rentedatum (op of omstreeks de datum van de Aflossing) eenmalig hoger uitvallen door de uitbetaling van het Surplus aan de Obligatiehouders.

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 de Beheervergoeding beschreven onder ‘Nadere informatie over de besteding van de opbrengst’ of als bedoeld onder ‘kosten’) ontvangen uit de investering.

***Nadere informatie over de financiële situatie van de uitgevende instelling***

De volgende financiële informatie is de meest recent beschikbare informatie.

Uitgevende instelling is vastgoedbelegger en heeft momenteel 200 woningen in eigendom in Den Haag welke voorzien van een hypotheekschuld op basis van een Loan to Value van tussen 50% en 80%. Er zijn geen verdere kredietverstrekkers betrokken dan de bankfinanciering en evt. wel toekomstige obligatieleningen.

*Zekerheden*

De uitgevende instelling heeft geen zekerheden en geen garanties verleend op het moment van de uitgifte van Obligaties.

De zekerheden ten behoeve van de kredietverstrekker van de Hypothecaire Lening zijn gevestigd in de vorm van een hypotheekrecht op de Woning.

***Nadere informatie over de aanbieding en inschrijving***

De aanbiedingsperiode begint op **5 december 2022** en eindigt op het moment dat de Obligaties zijn volgestort. De uitgevende instelling behoudt zich het recht voor om, zonder opgaaf van redenen, de aanbiedingsperiode te verlengen, te verkorten of op te schorten. De uitgevende instelling behoudt zich verder het recht voor om de aanbieding en uitgifte van de Obligaties in te trekken voordat de aanbiedingsperiode is beëindigd. In dat laatste geval zullen de reeds gestorte gelden geheel worden teruggestort.

De datum van de uitgifte van de Obligaties is de datum van inschrijving (zie definitie hieronder) en start vanaf 5 december 2022. De looptijd van de Obligaties start 14 (veertien) dagen na de Inschrijving, onder de voorwaarde dat de uitgevende instelling de uitgifte van de Obligaties daaraan voorafgaand niet heeft ingetrokken, zoals beschreven in de Obligatievoorwaarden (de **Ingangsdatum**). De Ingangsdatum zal door de uitgevende instelling worden vastgesteld en voor Obligatiehouders zichtbaar worden in het Account (zoals omschreven in de Obligatievoorwaarden).

Beleggers dienen zich in te schrijven door in hun Account op https://www.myprop.io/ de Woning te selecteren, de relevante gegevens te verstrekken, de aankoop en Obligatievoorwaarden te accepteren en de Initiële Hoofdsom te voldoen via één van de beschikbare betaalmethodes aangeboden op de website (de **Inschrijving**, zoals ook omschreven in de Obligatievoorwaarden).