

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



Belangrijkste informatie over de belegging

Obligaties

van Vastgoedvereniging Het Nieuwe Bajesdorp



Dit document is opgesteld op 09-03-2021

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 de Vastgoedvereniging Het Nieuwe Bajesdorp. De aanbieder is tevens de uitgevende instelling van de obligaties. De uitgevende instelling is een vereniging zonder winstoogmerk.

De uitgevende instelling heeft als doel om een woon-/werkpand van 1100 m² BVO te realiseren waarin een broedplaats met ateliers voor kunstenaars gecombineerd zal worden met een wooncoöperatie. Ook zullen er op de begane grond publiektoegankelijke ruimtes en voorzieningen zijn, zoals een café en een multifunctionele zaal voor culturele activiteiten. Het project wordt gerealiseerd in het nieuwe Bajes Kwartier. De woningen zullen worden verhuurd in het sociale- en middenhuursegment volgens het wooncoöperatiebeleid van de gemeente Amsterdam. De ateliers zullen gedeeltelijk worden verhuurd binnen het CAWA-beleid van de gemeente Amsterdam.

De website van de aanbieder is www.bajesdorp.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. Er worden vaste rentepercentages op de obligaties aangeboden, waarbij het rentepercentage afhankelijk is van de looptijd van de obligaties.

De aflossing en de rente worden betaald vanuit de huurinkomsten van het gerealiseerde project. Hiervoor is een exploitatiebegroting opgesteld, waarin de jaarlijkse lasten tegenover de jaarlijkse inkomsten worden afgezet.

De kans bestaat dat er niet voldoende middelen zijn om de rente uit te betalen, of om de obligatie-inleg terug te betalen. Hierdoor heeft u mogelijk minder rendement, of verliest u mogelijk uw inleg of een deel daarvan.

De belangrijkste redenen waardoor Vastgoedvereniging Het Nieuwe Bajesdorp mogelijk niet in staat is het aangeboden of verwachte rendement of zelfs uw inleg uit te keren, zijn:

- De bouwkosten van het gebouw zijn hoger dan begroot
- Een van de andere financiers trekt zich terug
- De huuropbrengsten zijn door huurderiving te laag om de kosten van de exploitatie van de bouw te dekken

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 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.

De obligaties zijn verhandelbaar en dienen in de eerste plaats aangeboden te worden aan de Vastgoedvereniging Het Nieuwe Bajesdorp. Mocht er binnen een week geen bod gedaan worden dan staat het u vrij om de obligaties door te verkopen. Desondanks kan het zijn dat er op bepaald moment geen koper is voor uw obligatie als u tussentijds van uw belegging af wilt. U loopt daarmee 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.

Wat is de doelgroep van deze belegging?

De obligaties worden aangeboden aan zowel natuurlijke personen als rechtspersonen (bedrijven). Bij deelname van rechtspersoon is het bedrijf Obligatiehouder, niet de contactpersoon.

Wat voor belegging is dit?

U belegt in een obligatie.

De nominale waarde van de obligatie is €250,- (tweehonderd-en-vijftig euro) en is ondeelbaar. De waarde van de obligatie is door de Obligatiehouder niet opeisbaar. De intrinsieke waarde van de obligatie is €250,-. De prijs van de obligatie is €250,-.

Deelname is mogelijk vanaf €250,-.

De datum van uitgifte van de obligaties is 01-04-2021.

De looptijd van de obligaties is 5 tot 10 jaar, 10, 15 of 20 jaar.

De rente op de obligaties is:

1,7 % bij 5 tot 10 jaar looptijd

2,00 % bij 10 jaar looptijd

2,25% bij 15 jaar looptijd

2,5 % bij 20 jaar looptijd

De obligatiehouder kan er ook voor kiezen om de jaarlijkse rente aan de vereniging te schenken. De obligaties kennen geen bonusrente.

De obligaties met een looptijd van 5 tot 10 jaar hebben prioriteit voor aflossing boven de obligaties met een langere looptijd.

Meer informatie over het rendement vindt u in dit document onder het kopje "*Nadere informatie over het rendement*" op pagina 4.

Wat zijn de kosten voor u als belegger?

Over uw inleg betaalt u geen emissiekosten.
Bij verkoop van uw obligatie betaalt u geen kosten.

Waar wordt uw inleg voor gebruikt?

Elke euro van uw inleg wordt geïnvesteerd in de realisatie van het nieuwe gebouw van de Vastgoedvereniging Het Nieuwe Bajesdorp.

Uw inleg behoort tot het vermogen van de Vastgoedvereniging Het Nieuwe Bajesdorp. Meer informatie over het gebruik van de inleg kunt u vinden onder het kopje "*Nadere informatie over de besteding van de opbrengst*" op pagina 4.

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 aanbieder is tevens de uitgevende instelling van de obligaties.

De uitgevende instelling is een Vereniging, opgericht op 20-11-2020 en gevestigd in de Gemeente Amsterdam onder het KvK-nummer 80957951.

De vereniging heeft geen winstoogmerk.

Het adres van de uitgevende instelling is H.J.E. Wenckebachweg 46, 1096 AN Amsterdam. De website van de uitgevende instelling is www.bajesdorp.nl.

Contactpersoon: Selina Boye en Marije Baalman via obligaties@bajesdorp.nl

De uitgevende instelling wordt bestuurd door Barbara Eelman, Selina Boye en Martin Kaffarnik. Dit zijn de belangrijkste activiteiten van de uitgevende instelling: het realiseren van een woonwerkpand van 1100 m2 BVO waarin een broedplaats met ateliers voor kunstenaars gecombineerd zal worden met coöperatief wonen, incl. openbare ruimtes en voorzieningen zijn als een café en een multifunctionele zaal voor culturele activiteiten op de begane grond.

De uitgevende instelling heeft de volgende handelsnamen: Vastgoedvereniging Het Nieuwe Bajesdorp.

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

Nadere informatie over de risico's

Stijging bouwkosten: het risico bestaat dat de bouwkosten hoger uitvallen dan begroot omdat het voor het sluiten van een definitief contract met de aannemer niet mogelijk is om met zekerheid te zeggen wat de bouwkosten zullen zijn. Dit betekent dat, indien de bouwkosten te veel stijgen, het mogelijk is dat er van de bouw wordt afgezien. Mocht dit risico zich voltrekken dan zal Vastgoedvereniging Het Nieuwe Bajesdorp bezuinigen op de bouw op het gebied van materiaalkeuze en duurzaamheid en inzet van meer zelfwerkzaamheid. Mocht dit niet mogelijk zijn dan zullen de obligatiehouders terugbetaald worden.

Hoge huurderving: het risico bestaat dat er huurderving plaatsvindt door leegstand of wanbetaling. Het risico op leegstand is relatief klein omdat er in de regio Amsterdam altijd een hoge vraag naar zowel woningen als ook atelierruimte is. Ook het risico op wanbetaling lijkt onbeheersbaar. Alle huurders zijn aangesloten bij de beheerende Gebruikersvereniging waardoor dat soort problemen vroegtijdig gesignaleerd kunnen worden. Mocht zich het risico toch voltrekken dan zal Het Nieuwe Bajesdorp wanbetalende huurders uiteindelijk wel uitzetten. Mochten de inkomsten te laag zijn dan kan het zijn dat de Obligatiehouder in een jaar geen rente ontvangt of aan het einde van de looptijd niet (volledig) terugbetaald kan worden.

Afhankelijkheid van subsidies en vergunningen: het risico bestaat dat Het Nieuwe Bajesdorp de broedplaatssubsidie van de Gemeente Amsterdam en andere subsidies (bijvoorbeeld voor duurzaamheidsmaatregelen) niet ontvangt omdat deze subsidies nog niet zijn toegekend. Mocht dit risico zich voltrekken dan zal Het Nieuwe Bajesdorp bezuinigen op de bouw op het gebied van materiaalkeuze en duurzaamheid en inzet van meer zelfwerkzaamheid.

Daarnaast bestaat het risico dat Het Nieuwe Bajesdorp vergunningen mogelijk niet tijdig toebedeeld krijgt. Mocht dit risico zich voltrekken dan zal Het Nieuwe Bajesdorp alles in werking zetten om alsnog aan de voorwaarden van betreffende vergunning te voldoen. Mocht dit niet mogelijk zijn dan zullen de obligatiehouders terugbetaald worden.

Financieringsrisico: er is sprake van een financieringsrisico omdat de definitieve contracten met zowel de GLS bank/Rabobank nog niet zijn getekend. Dit betekent dat als het risico zich verwezenlijkt Het Nieuwe Bajesdorp op zoek zal gaan naar nieuwe financiers. Mocht dit niet lukken dan zal Vastgoedvereniging Het Nieuwe Bajesdorp de obligatiehouders terugbetalen.

Vervroegde aflossing: er is sprake van het risico op vervroegde aflossing als het project niet door kan gaan. Dit betekent voor u als belegger dat u terugbetaald wordt als het bouwproject wordt gestaakt.

Er is tevens sprake van een risico op vervroegde aflossing na oplevering van het bouwproject. Obligaties kunnen zoals beschreven in het obligatiereglement altijd voor einde van hun nominale looptijd afgelost worden.

In geval van faillissement hebben de volgende uitkeringen voorrang op de uitbetaling van het rendement op de obligaties: aflossing en rente op hypothecaire lening en leningen aan andere financiers. Dit betekent voor u dat in het geval van faillissement het risico bestaat dat u niet wordt 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 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.

Nadere informatie over de besteding van de opbrengst

De totale opbrengst van de aanbieding bedraagt €600.000,-
De opbrengst wordt gebruikt voor de bouw van het pand van Het Nieuwe Bajesdorp. Van de opbrengst wordt 0% gebruikt voor kosten van een andere aard.
De opbrengst is onvoldoende voor de bouw van het pand van Het Nieuwe Bajesdorp.

Het financieringstekort van €1.650.000,- wordt gefinancierd met een hypotheek van €1.650.000,- van de GLS Bank. De uitgevende instelling heeft naast de kosten met betrekking tot de investering geen andere kosten.

Nadere informatie over het rendement

Het rendement wordt uitgekeerd in de vorm van rente.

De rente bedraagt 1,7% per jaar bij een looptijd van 5 tot 10 jaar, 2,00% per jaar bij een looptijd van 10 jaar, 2,25% per jaar bij een looptijd van 15 jaar en 2,50% per jaar bij een looptijd van 20 jaar.

De belegger ontvangt de rente jaarlijks.

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

Het rendement wordt tot oplevering van het gebouw gedeeltelijk vergoed uit de inleg van andere beleggers.

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 20-11-2020. De volgende financiële informatie is de meest recent beschikbare informatie.

Balans

De datum van deze informatie is 09-03-2021.

Het eigen vermogen bedraagt € 0,-.

Het vreemd vermogen bedraagt € 0,-.

Het bedrag aan uitstaande leningen is € 0,-.

Resultatenrekening

Omdat de uitgevende instelling recent is opgericht is er nog geen resultatenrekening beschikbaar. Er zijn tot nu toe op de kosten van de oprichting van de vereniging na nog geen kosten gemaakt.

De volgende informatie geeft de situatie weer na uitgifte van de obligaties:

De opbrengst van de aanbidding is naar verwachting €600.000,-.

Het bedrag aan eigen vermogen dat wordt ingebracht, is €100.000,- en bestaat uit:

- Ledeninleg €100.000,-

Na de uitgifte van de obligaties is de verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen 14/86.

Na de uitgifte van de obligaties bedraagt het werkkapitaal € 700.000 en bestaat uit:

- Obligaties €600.000,-
- Ledeninleg €100.000,-

Er wordt additionele financiering aangetrokken voor een bedrag van €1.650.000,- in de vorm van een hypotheek.

Er wordt verder additionele financiering aangetrokken voor een bedrag van €225.000,- in de vorm van subsidies die bestaan uit:

- Broedplaatssubsidie Gemeente Amsterdam: €175.000,-
- Subsidies Duurzaamheid: €50.000,-

Na de uitgifte van de obligaties en het aantrekken van additionele financiering in de vorm van subsidies en een hypothecaire lening is de verhouding eigen vermogen/subsidies/vreemd vermogen 4/9/87.

Na de uitgifte van de obligaties en het aantrekken van additionele financiering bedraagt het werkkapitaal €2.575.000,- en bestaat uit:

- Obligaties €600.000,-
- Ledeninleg €100.000,-
- Broedplaatssubsidie Gemeente Amsterdam €175.000,-
- Subsidies Duurzaamheid €50.000,-
- Hypothecaire Banklening €1.650.000,-

Zekerheden

De uitgevende instelling is van plan zekerheden te verlenen aan de GLS Bank voor een bedrag van €1.650.000,-. De zekerheden zijn gevestigd op het te bouwen pand en de erfpacht.

Nadere informatie over de aanbidding en inschrijving

De aanbiedingsperiode begint op 01-04-2021 en eindigt op 31-10-2021.

Verdere relevante informatie met betrekking tot de aanbiedingsperiode:

Deze kan langer lopen indien de Vastgoedvereniging Het Nieuwe Bajesdorp dit nodig acht.

De uitgiftedatum van de obligaties is 01-04-2021.

Verdere relevante informatie met betrekking tot de uitgifteperiode:

Beleggers dienen zich op de volgende manier in te schrijven: Beleggers kunnen via de webshop op www.bajesdorp.nl obligaties kopen en zich inschrijven.