

Belangrijkste informatie over de belegging

Obligaties

van Vastgoedvereniging Het Nieuwe Bajesdorp



Dit document is opgesteld op 30-08-2023

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 atelier- en broedplaatsenbeleid van de gemeente Amsterdam.

De website van de aanbieder is www.bajesdorp.nl

De uitgevende instelling heeft eerder obligaties uitgegeven voor 599.000 euro. Het doel van deze nieuwe uitgifte is om gestegen kosten van het project te kunnen dekken.

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 wordt een vast rentepercentage op de obligaties aangeboden.

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 en bijkomende kosten zijn hoger dan begroot.
- De huuropbrengsten zijn door huurderiving te laag om de kosten van de exploitatie van de bouw te dekken.
- De kosten voor beheer en onderhoud zijn hoger dan in de exploitatiebegroting voorzien.

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 bovenstaande en andere 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 1-10-2023.

De looptijd van de obligaties is 10 jaar.

De rente op de obligaties is 2,00%.

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

De obligaties (uit een eerdere obligatie-uitgifte) met een looptijd van 5 tot 10 jaar hebben prioriteit voor aflossing boven de obligaties met een langere looptijd.

De obligaties (uit deze en uit een eerdere obligatie-uitgifte) met een eerdere einddatum hebben prioriteit voor aflossing.

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 (post)adres van de uitgevende instelling is Anske Lammingastraat 31-3, 1065 GE Amsterdam.

Het vestigingsadres van de uitgevende instelling is H.J.E. Wenckebachweg 46, 1096 AN Amsterdam, en binnenkort Bijdorpstraat 1 t/m 29, 1096 AP Amsterdam.

De website van de uitgevende instelling is www.bajesdorp.nl.

Contactpersoon: Barbara Eelman en Marije Baalman via obligaties@bajesdorp.nl

De uitgevende instelling wordt bestuurd door Barbara Eelman, Joram Kraaijeveld 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

Verdere stijging bouwkosten: het risico bestaat dat de bouwkosten nog hoger uitvallen dan begroot. De oplevering van het gebouw zal plaatsvinden in oktober 2023. We achten de kans laag dat de bouwkosten nog veel verder stijgen dan we op het moment van uitgifte verwachten.

Hoge huurderving: het risico bestaat dat er huurderving plaatsvindt door leegstand of wanbetaling. Het risico op leegstand is relatief klein omdat inmiddels voor meer dan 90% van de ruimtes huurders zijn gevonden en er in de regio Amsterdam altijd een hoge vraag naar zowel woningen als ook atelierruimte is. Ook het risico op wanbetaling lijkt ons beheersbaar. 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.

Hogere kosten voor beheer: het risico bestaat dat de kosten voor beheer hoger zijn dan voorzien in onze exploitatiebegroting. We hebben op dit moment een inschatting gemaakt van de kosten voor beheer; deze kosten zijn deels afhankelijk van de nog te taxeren herbouwwaarde en nog vast te stellen WOZ-waarde van het gebouw. Hierdoor zijn deze kosten nog niet exact in te schatten.

Hogere kosten voor onderhoud: het risico bestaat dat de kosten voor onderhoud hoger zijn dan voorzien in onze exploitatiebegroting. De inschatting voor het onderhoud is gemaakt op basis van kengetallen per vierkante meter. Er wordt nog een meerjarenonderhoudsplan opgesteld. Bij de materiaalkeuze voor het gebouw hebben we gelet op de toekomstige onderhoudskosten en daar duurzame keuzes gemaakt. We voeren het onderhoud gedeeltelijk zelf uit waardoor de kosten beheersbaar blijven.

Vervroegde aflossing: Er is 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 leningen en leningen van 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 € 75.000,-

De opbrengst wordt gebruikt voor de bouw van het pand en overige kosten in de bouwperiode van Het Nieuwe Bajesdorp. Van de opbrengst wordt 0% gebruikt voor kosten van een andere aard.

De opbrengst van de obligatie-uitgifte alleen is onvoldoende voor de bouw van het pand van Het Nieuwe Bajesdorp. Het overige deel wordt gedekt vanuit andere financiële middelen (zie onder bij financiële situatie).

De uitgevende instelling heeft naast de kosten met betrekking tot de investering kosten voor de instandhouding van de vereniging, zoals bankkosten en verzekeringen.

Nadere informatie over het rendement

Het rendement wordt uitgekeerd in de vorm van rente.

De rente bedraagt 2,00% per jaar bij een looptijd van 10 jaar.

De belegger ontvangt de rente jaarlijks.

De eerste uitbetalingsdatum van deze belegging zal zijn vlak na de start van de verhuur van het gebouw. Er zijn op dat moment waarschijnlijk nog niet genoeg inkomsten om 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 31-07-2023.

Passiva

Het eigen vermogen bedraagt € 467.662,12

Het vreemd vermogen bedraagt € 2.724.250

Het bedrag aan kortlopende schulden en crediteuren is € 38.138,67

Activa

Investerings in gebouwen & terreinen € 2.228.670,35
Bouwdepot GLS bank € 728.000,00
Liquide middelen € 127.820,69
Nog terug te ontvangen BTW € 82.317,-
Te ontvangen subsidies & ontwikkelbudgetten € 54,466,48
Debiteuren € 370

Resultatenrekening

De jaarrekeningen van 2020 t/m 2022 van de uitgevende instelling zijn op te vragen via het emailadres obligaties@bajesdorp.nl.

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

De opbrengst van de aanbieding is naar verwachting € 75.000,-.

Het bedrag aan eigen vermogen dat wordt ingebracht, is € 467.662,12 en bestaat uit:

- Algemene reserve € -595,32
- Basisinleg leden € 10.000,-
- Extra inleg gebruikersvereniging € 123.001,64
- Geïnvesteerde ontwikkelbudgetten € 22.737,62
- Subsidie Bureau Broedplaatsen € 259.237,-
- Reserve ontwikkelbudgetten Bureau Broedplaatsen € 53.241,18

Na de uitgifte van de obligaties is de verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen 17/83.

Na de uitgifte van de obligaties bedraagt het werkkapitaal € 3.286.984,54 en bestaat uit:

- Obligaties 2023 € 75.000,-
- Obligaties 2021-22 € 599.000,-
- Ledeninleg € 133.001,64,-
- Broedplaatssubsidie Gemeente Amsterdam € 259.237,-
- Ontwikkelbudgetten Bureau Broedplaatsen € 95.745,80
- Hypothecaire Banklening € 1.575.000,-
- Stimuleringslening Wooncooperaties Amsterdam (hypothecair) € 550.000

Er wordt verder additionele financiering aangetrokken voor een bedrag van € 36.000,- in de vorm van subsidies die bestaan uit:

- Lening Duurzaamheid: €36.000,-

Na de uitgifte van de obligaties en het aantrekken van additionele financiering is de verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen 16/84.

Na de uitgifte van de obligaties en het aantrekken van additionele financiering bedraagt het werkkapitaal € 3.326.984,54,- en bestaat uit:

- Obligaties (uitgifte 2023) €75.000,-
- Obligaties (uitgifte 2021/22) €599.000,-
- Ledeninleg € 133.001,64,-
- Broedplaatssubsidie Gemeente Amsterdam: € 259.237-
- Ontwikkelbudgetten Bureau Broedplaatsen € 95.745,80
- Hypothecaire Banklening € 1.575.000,-
- Stimuleringslening Wooncooperaties Amsterdam € 550.000
- Lening Duurzaamheid €36.000,-

Zekerheden

De uitgevende instelling is van plan zekerheden te verlenen aan de GLS Bank voor een bedrag van €2.126.250,- (€1.575.00 plus 35% - €551.250). De zekerheden zijn gevestigd op het te bouwen pand en de erfpacht.

Een tweede recht van hypotheek is gevestigd door Stichting Volkshuisvesting Nederland voor een bedrag van €770.000 (€550.000 plus 40% - €220.000). De zekerheden zijn gevestigd op het te bouwen pand en de erfpacht.

Nadere informatie over de aanbidding en inschrijving

De aanbiedingsperiode begint op 01-09-2023 en eindigt op 31-12-2023.

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 01-10-2023, of op de eerste dag van het volgende kwartaal, als de obligatie na 01-10-2023 wordt gekocht.

Verdere relevante informatie met betrekking tot de uitgifteperiode:
Beleggers dienen zich op de volgende manier in te schrijven: Beleggers kunnen via de webshop op vrijkoop.bajesdorp.nl obligaties kopen en zich inschrijven.