|  |
| --- |
| Bijlage 249495.png |
| **Belangrijkste informatie over de belegging**  Achtergestelde Obligatie BOEi  van Nationale Maatschappij tot Restaureren & Herbestemmen van Cultureel Erfgoed B.V. (BOEi)  Dit document is opgesteld op 15 september 2019.  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 achtergestelde obligatie BOEi wordt aangeboden door Nationale Maatschappij tot Restaureren & Herbestemmen van Cultureel Erfgoed B.V., hierna te noemen BOEi. De aanbieder is tevens uitgevende instelling van de achtergestelde obligatie BOEi.  De uitgevende instelling (BOEi) is een bijzondere non-profit vastgoedonderneming zijnde een ontwikkelaar/herbestemmer, belegger, beheerder en adviseur op het gebied van cultureel erfgoed. De organisatie richt zich op restauratie en herbestemming van Nederlands erfgoed voor burgers en het ontsluiten en doorgeven van haar verhalen aan navolgende generaties in Nederland. Authenticiteit, duurzaamheid, kwaliteit en innovatie staan bij de projecten centraal.  De website van de uitgevende instelling is www.boei.nl |
|  |
| ***Wat zijn voor de belangrijkste risico’s voor u als belegger?***  Over het algemeen geldt: hoe hoger het aangeboden of verwachte rendement, hoe hoger het risico. Deze obligatie kent een relatief laag rendement in relatie tot het risico. Het aangeboden of verwachte rendement op de obligatie is afhankelijk van de capaciteit van BOEi om aan al haar verplichtingen te voldoen.  De kans bestaat dat de winst lager is dan verwacht of dat er zelfs sprake is van verlies. Dat kan leiden tot een situatie waarbij BOEi niet aan al haar verplichtingen kan voldoen waardoor u mogelijk minder rendement krijgt uitgekeerd of zelfs uw inleg of een deel daarvan verliest.  De belangrijkste redenen waardoor BOEi mogelijk niet in staat is het aangeboden of verwachte rendement of zelfs uw inleg uit te keren zijn:   * De activiteiten van BOEi moeten voldoende middelen genereren om daarmee aan alle verplichtingen jegens financiers en andere schuldeisers te voldoen. Indien dit onverhoopt niet het geval is, dan zullen de houders van de achtergestelde obligaties als eerste geen rente of aflossing van hun obligatie ontvangen. Vorderingen van andere schuldeisers van BOEi zullen altijd als eerste worden voldaan. * BOEi opereert in een risicovolle en conjunctuur gevoelige markt. De bedrijfsvoering en financiële soliditeit van BOEi is voor een groot deel afhankelijk van de exploitatie van herbestemde monumenten (onroerend goed). U kunt minder rente ontvangen dan wel een deel of de gehele inleg kwijtraken. * De aflossing van de obligaties zal veelal plaatsvinden uit de verkoop of herfinanciering van herbestemde projecten alsmede de ontvangst van subsidies. Het beschikbaar komen van deze geldstromen wordt bij de start van een project al zoveel als mogelijk vastgelegd, doch 100% zekerheid daarvoor is er op voorhand niet altijd. U kunt minder rente ontvangen dan wel een deel of uw gehele inleg kwijtraken.   Er bestaan ook nog 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 achtergestelde obligatie BOEi wordt aangeboden aan personen en organisaties die eerder belangstelling voor de activiteiten van BOEi hebben getoond en de doelstellingen van BOEi goed kennen.  De achtergestelde obligatie BOEi is gericht op beleggers die de doelstelling van BOEi willen ondersteunen en daarbij genoegen nemen met een beperkt rendement in relatie tot het risico van de achtergestelde obligatie.  De achtergestelde obligatie BOEi is niet geschikt voor beleggers die primair gericht zijn op een optimaal rendement en/of risicospreiding in relatie tot de risico’s en het maximale rendement die zijn verbonden aan de achtergestelde obligaties.  De achtergestelde obligatie BOEi is niet geschikt voor beleggers die hun inleg niet mogen/willen/kunnen kwijtraken. |
|  |
| ***Wat voor belegging is dit?***  U belegt in een achtergestelde obligatie.  De nominale waarde van de achtergestelde obligatie is euro 5.000,-.  De intrinsieke waarde van de achtergestelde obligatie is euro 5.000,-.  De prijs van de achtergestelde obligatie is euro 5.000,-.  Deelname is mogelijk vanaf minimaal 1 achtergestelde obligatie van euro 5.000,-  De datum van de uitgifte van de achtergestelde obligaties is gelijk aan de ontvangst van de storting op de bankrekening van BOEi.  De looptijd van de achtergestelde obligaties is 7 (zeven) jaar. De obligatie wordt na 7 jaar in één termijn terugbetaald.  Het verwachte rendement per jaar is 2,50%. De achtergestelde obligaties kennen geen bonusrente.  Meer informatie over het rendement vindt u in dit document onder het kopje “Nadere informatie over het rendement” op pagina 5. |
|  |
| ***Wat zijn de kosten voor u als belegger?***  Over uw inleg betaalt u geen emissiekosten.  Gedurende de looptijd van de obligatie alsmede bij de aflossing van de obligatie op de einddatum betaalt u geen kosten.  Bij verkoop van uw achtergestelde obligaties betaalt u geen kosten. |
|  |
| ***Waar wordt uw inleg voor gebruikt?***  Iedere euro van uw inleg wordt volledig gebruikt voor de financiering van projecten van BOEi.  Uw inleg behoort tot het risicodragende vermogen van BOEi.  Meer informatie over het gebruik van uw inleg kunt u vinden onder het kopje “Nadere informatie over de besteding van de opbrengst” op pagina 5. |
| **Nadere informatie over de belegging**  In dit onderdeel van het document vindt u nadere informatie over de aanbieding en de aanbieder. Hiermee verkrijgt 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.* |
| De aanbieder is tevens de uitgevende instelling van de obligaties.  De uitgevende instelling is een besloten vennootschap (B.V.), opgericht op 21 augustus 2000, statutair gevestigd te Hoevelaken en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 08075587.  Het adres van BOEi is:  Onze Lieve Vrouw ter Eem Klooster Daam Fockemalaan 22, 3818 KG Amersfoort.  Postadres: Postbus 2641, 3800 GD Amersfoort  Telefoonnummer: 033 760 0660 E-mailadres: [info@boei.nl](mailto:info@boei.nl)  Website: [www.boei.nl](http://www.boei.nl)  Contactpersoon: P. Bouwman, email: [p.bouwman@boei.nl](mailto:p.bouwman@boei.nl); telefoon 033 760 0660  BOEi wordt bestuurd door een tweehoofdige directie bestaande uit de heer A.K.D. Boon en mevrouw S.C.J.M. Pijnenborg  De aandeelhouders van BOEi zijn:  BPD Europe B.V.  N.V. Bank Nederlandse Gemeenten  Stichting Vrienden van BOEi  AM B.V.  Vesteda Project Development B.V.  VolkerWessels Bouw & Vastgoedontwikkeling Deelnemingen B.V.  Stichting Oranje Fonds  TBI Holdings B.V.  Next Real Estate B.V.  Geen van deze aandeelhouders heeft meer dan 20% van de BOEi aandelen in haar bezit.  BOEi is een bijzondere vastgoedorganisatie; non-profit ontwikkelaar/herbestemmer, belegger, beheerder en adviseur op het gebied van industrieel, agrarisch en religieus erfgoed. De passie voor het geven van een nieuwe toekomst aan rijks- en andere monumenten die zichzelf vervolgens bedruipen is wat BOEi drijft. Restauratie en herbestemming gebeurt met veel oog voor authenticiteit, duurzaamheid, kwaliteit en innovatie.  Met die visie ontwikkelde BOEi zich van pionier tot vaste waarde op het gebied van restauratie en herbestemming van cultureel erfgoed. De organisatie wil leegstaand erfgoed een blijvende plek en functie in de maatschappij bieden, of dat nu om een oud fabrieksgebouw, een kazerne, een kerk of een boerderij gaat. Het behoud van het cultuurhistorische karakter is daarbij het uitgangspunt. De verhalen die de gebouwen met zich meedragen zijn daarbij minstens zo belangrijk.  De bijzondere verhalen van mensen die in de industrie of landbouw werkten of zich met geloof en zingeving bezighielden blijven zo samen met de gebouwen bewaard voor de toekomst terwijl een eigentijds gebruik de toekomst borgt  BOEi is in staat monumentale gebouwen en complexen een nieuwe toekomst te geven, zakelijk, bedrijfsmatig en met veel creativiteit en een lange adem, maar zonder winstoogmerk. BOEi heeft de afgelopen 20 jaar 150 miljoen euro in het herbestemmen van erfgoed geïnvesteerd. BOEi is vaste benificiënt / partner van de BankGiro Loterij. |
|  |
| ***Nadere informatie over de risico’s***  De bedrijfsvoering van BOEi is voor een groot deel afhankelijk van de exploitatie van herbestemde monumenten (onroerend goed). In het algemeen geeft de exploitatie van onroerend goed door de jaren heen een gezonde bron van inkomsten, echter garanties daarvoor zijn er niet. Vooral in jaren van economische teruggang kan de exploitatie van onroerend goed sterk onder druk komen te staan wat een negatief effect kan hebben op uw achtergestelde obligatie.  De aflossing van de obligaties zal veelal plaatsvinden uit de verkoop of herfinanciering van gerestaureerde en herbestemde projecten alsmede de ontvangst van subsidies. Tijdens de restauratie/herbestemming van projecten is er dikwijls sprake van extra kapitaalbehoefte, onder andere ter voorfinanciering van te ontvangen subsidies. Projecten die na gereedkomen worden verkocht vragen een financiering ter overbrugging van de periode tot ontvangst van de verkoopopbrengst. Projecten die in eigendom worden gehouden worden langlopend gefinancierd, deels met eigen vermogen en deels met bancaire financiering. De obligaties worden afgelost uit deze geldstromen. Het beschikbaar komen van deze geldstromen wordt bij de start van een project zo goed mogelijk vastgelegd, doch 100% zekerheid daarvoor is er op voorhand niet altijd. Tot op heden heeft BOEi altijd aan haar verplichting tot betaling van rente en aflossing van kortlopende financieringsverplichtingen voldaan.  De obligaties zijn verhandelbaar en overdraagbaar. Er is geen beurs of platform waarop de obligaties verhandelbaar zijn. Dit betekent dat de verhandelbaarheid beperkt is. U loopt het risico dat u de obligatie tussentijds niet kunt verkopen en dus de obligatie aan moet houden tot het einde van de looptijd. Ook loopt u het risico dat u bij een tussentijdse verkoop een lagere prijs voor de obligatie ontvangt dat bij uitgifte is betaald voor de obligatie. Ingeval van overlijden van de obligatiehouder zal BOEi een verzoek tot vroegtijdige terugbetaling van de obligatie honoreren, tenzij de liquiditeitspositie van BOEi dat op dat moment niet toestaat.  Elke organisatie, zo ook BOEi, loopt het risico dat niet aan verplichtingen kan worden voldaan of zelfs in staat van faillissement kan komen. Een goed bestuur en gedegen toezicht daarop kan dit risico sterk beperken. De directie van BOEi staat onder toezicht van de Raad van Commissarissen, die over haar functioneren verantwoording aflegt aan de aandeelhouders. De jaarrekening van BOEi wordt gecontroleerd door haar accountant. BOEi onderschrijft de Governance Code Cultuur en zal zich zoveel als mogelijk daaraan conformeren.  De achtergestelde obligaties BOEi zijn achtergesteld bij alle andere financiers en schuldeisers van BOEi, ook bij tot op heden aangetrokken achtergestelde leningen. Indien BOEi niet (geheel) aan haar verplichtingen kan voldoen zullen de houders van achtergestelde obligaties BOEi altijd als laatste hun rente en/of aflossing ontvangen. Ook ingeval van een faillissement zullen houders van achtergestelde obligaties als laatste hun rente en/of aflossing ontvangen. U kunt dus geheel geen rente en/of aflossing ontvangen. |
|  |
| **Nadere informatie over de besteding van de opbrengst**  Er worden maximaal 980 obligaties uitgegeven, zodat de maximale opbrengst van de uit te geven achtergestelde obligaties € 4.900.000 bedraagt. Deze gelden worden volledig gebruikt voor de financiering van projecten van BOEi, zijnde het aankopen, restaureren en herbestemmen van cultureel erfgoed.  De achtergestelde obligaties zijn daarbij een (doorgaans beperkt) deel van de financiering van deze projecten. Andere belangrijke bronnen van de financiering van de activiteiten van BOEi zijn subsidies, bancaire financiering alsmede financiering door derden. Ook het eigen vermogen van BOEi wordt ingezet voor de financiering van projecten.  De opbrengst van de uitgifte van obligaties wordt niet gebruikt ter dekking van exploitatiekosten van projecten of andere exploitatiekosten van BOEi.  ***Nadere informatie over het rendement***  Het rendement wordt uitgekeerd in de vorm van rente.  De rente bedraagt 2,50% en wordt per jaar achteraf uitgekeerd door overboeking op de bankrekening van de deelnemer. Voor het eerst 1 jaar na ingangsdatum van de obligatie en daarna steeds na 1 jaar. De laatste (zevende) termijn wordt uitgekeerd tegelijk met de terugstorting van de hoofdsom van de obligatie. Vervroegde aflossing is niet mogelijk.  De ingangsdatum van de obligatie is de datum waarop de storting van de obligatie door BOEi op haar bankrekening is ontvangen.  De rente en aflossing wordt niet vergoed uit de inleg van andere beleggers.  Indien BOEi onverhoopt in enig jaar niet tot uitkering van de rente over mocht kunnen gaan, dan wordt die rente later alsnog uitbetaald, zodra en alleen indien BOEi daartoe weer in staat is.  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**  BOEi is actief sinds 21 augustus 2000.  De datum van onderstaande informatie is van 30 juni 2019  De verhouding eigen vermogen / vreemd vermogen is 15/85. Het eigen vermogen bedraagt € 7,4 mln. Het vreemd vermogen bedraagt € 42,0 mln. Na de uitgifte van de obligaties is deze verhouding 14/86  Het werkkapitaal vermogen bedraagt € 14,0 mln. en bestaat uit:  Onderhanden werk € 10,2 mln.  Kortlopende vorderingen € 1,3 mln.  Liquide middelen € 2,5 mln.  Het vreemd vermogen bestaat uit:  Aangetrokken achtergestelde leningen € 7,9 mln.  Aangetrokken langlopende bancaire leningen € 22,7 mln.  Kortlopende schulden en voorzieningen € 11,4 mln.,  Zekerheden  De uitgevende instelling heeft voor de aangetrokken bancaire leningen haar portefeuille onroerende zaken grotendeels in hypotheek gegeven aan de betreffende bancaire financiers.  De opbrengst van de aanbieding is naar verwachting € 4.900.000,-  Er wordt geen additionele financiering aangetrokken.  Na de uitgifte van de obligaties wijzigt het werkkapitaal niet, daar de middelen geheel worden aangewend voor investeringen.  *Resultatenrekening*  De volgende informatie ziet op het eerste halfjaar 2019 en is de meest recente informatie.  De omzet het eerste halfjaar 2019 bedraagt € 3.170.000 (geheel 2018 € 7.475.000)  De operationele kosten over het eerste halfjaar 2019 bedragen € 3.007.000 (geheel 2018 € 6.224.000)  De financieringslasten over het eerste halfjaar 2019 bedragen € 455.000 (geheel 2018 € 926.000)  De netto winst over het eerste halfjaar 2019 bedraagt € -/- 292.000 (geheel 2018 € +/+ 367.000)  De verwachte netto winst over geheel 2019 bedraagt € +/+ 2.020.000. |
|  |
| **Nadere informatie over de aanbieding en inschrijving**  De aanbiedingsperiode begint op 1 november 2019 en eindigt nadat de 980e achtergestelde obligatie is verkocht. De obligatie heeft een looptijd van 7 jaar, welke periode aanvangt op de dag van ontvangst van de storting op de bankrekening van BOEi.  De uitgifte van de obligatie vindt doorlopend plaats en eindigt zodra het maximaal uit te geven aantal obligaties is bereikt.  **Toezicht**  De uitgifte van de obligatie vindt plaats zonder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM). Deze uitgifte wordt gedaan op basis van de vrijstelling voor prospectusplicht die artikel 5.4 Wet op het financieel toezicht lid 1 van de Vrijstellingsregeling Wft ons toe staat. Deze obligatie uitgifte betreft maximaal € 4.900.000. BOEi zal niet meer aantrekken dan dit bedrag binnen 12 maanden na de start van deze uitgifte.  BOEi heeft dit Informatie Memorandum conform de daarvoor geldende regels van de AFM opgemaakt en bij de AFM melding gedaan van de uitgifte van de achtergestelde obligaties.  BOEi is niet vergunningplichtig onder de Wet op het financieel toezicht.  U neemt deel aan de obligatie door het insturen (al dan niet digitaal) van het deelname formulier (zie bijlage 1) en aansluitende storting van de inleg (in een veelvoud van € 5.000) op bankrekening  NL20 RABO 0265 8663 16 t.n.v. BOEi. Na storting ontvangt de deelnemer een schriftelijke bevestiging welke tevens het bewijs van deelname is.  BOEi houdt een register bij van uitgegeven obligaties met daarin de informatie zoals bij inschrijving aan BOEi verstrekt. Wijziging van deze informatie, alsmede overdracht van obligaties aan derden, moet schriftelijk of per email aan BOEi worden doorgegeven. De wijziging van deze gegevens in haar administratie zal dan door BOEi worden bevestigd.  BOEi is ten allen tijde bevoegd om de uitgifte van obligaties al dan niet tijdelijk te stoppen.  **Stichting Vrienden van BOEi**  De Stichting Vrienden van BOEi steunt BOEi reeds al vele jaren. Door de stichting ontvangen subsidies, schenkingen en legaten worden ingezet voor de activiteiten van BOEi. Op het inschrijfformulier van de achtergestelde obligatie BOEi alsmede op [www.vriendenvanboei.nl](http://www.vriendenvanboei.nl) vindt u nadere informatie over de stichting en mogelijkheden om de stichting op een fiscaal vriendelijke wijze te steunen. De Stichting Vrienden van BOEi is mede-aandeelhouder van BOEi. |