

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



Belangrijkste informatie over de belegging

Obligatielening van WOAB Gelderland B.V.

Dit document is opgesteld 16 december 2020.

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 obligatielening wordt aangeboden door WOAB Gelderland B.V.. De aanbieder is tevens uitgevende instelling van de obligatielening.

De uitgevende instelling richt zich op het aanbieden en financieren van de energetische verduurzaming van particuliere woningen in Gelderland.

De website van de aanbieder is www.woab.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 obligaties is afhankelijk van de winst die WOAB Gelderland B.V. 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's verbonden aan de uitgevende instelling en haar onderneming, waaronder, het risico van tegenvallende inkomsten door wanbetaling van klanten van de uitgevende instelling.
- Risico's verbonden aan de obligatielening, waaronder, risico van herfinanciering van de obligatielening.
- Overige risico's, waaronder, het risico van wijzigende wet- en regelgeving of calamiteiten (o.a. Coronavirus).

De obligaties zijn niet verhandelbaar op een beurs of platform en daardoor beperkt verhandelbaar. Dat betekent dat er mogelijk geen koper is voor uw obligaties 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 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 obligaties worden aangeboden aan particuliere investeerders in Nederland.

De obligaties zijn geschikt voor beleggers die de bij de belegging behorende informatie, waaronder dit document en het betreffende informatie memorandum en in het bijzonder de risico's verbonden aan de beleggen, 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 de 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 obligatielening.

De nominale waarde van de obligaties is € 1.000.

De intrinsieke waarde van de obligatie is € 1.000.

De prijs van de obligatie is € 1.000.

Deelname is mogelijk vanaf € 1.000.

De datum van de uitgifte van de obligaties is gelijk aan de ingangsdatum, te weten uiterlijk 14 dagen na sluiten van de inschrijfperiode. De ingangsdatum zal door de uitgevende instelling worden vastgesteld en aan obligatiehouders worden gecommuniceerd.

De looptijd van de obligatielening is tien (10) jaar vanaf de ingangsdatum.

De rente op de obligaties is 4,0% 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 7.

Wat zijn de kosten voor u als belegger?

Bovenop uw inleg betaalt u € 25 (2,5% van de hoofdsom) aan transactiekosten per obligatie (incl. BTW).

Bij verkoop van uw obligaties betaalt u geen kosten.

Waar wordt uw inleg voor gebruikt?

Van elke euro van uw inleg wordt € 0,02 euro gebruikt om kosten af te dekken. € 0,98 van elke euro wordt geïnvesteerd in de obligatielening verbonden aan de financiering van de energetische verduurzaming van particuliere woningen in Gelderland.

Uw inleg behoort tot het vermogen WOAB Gelderland B.V..

Meer informatie over het gebruik van uw inleg kunt u vinden onder het kopje “Nadere informatie over de besteding van de opbrengst” op pagina 6.

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.

Nadere informatie over de aanbieder

De aanbieder is tevens de uitgevende instelling van de obligaties.

De uitgevende instelling is een besloten vennootschap, WOAB Gelderland B.V. opgericht op 10 december 2015 en gevestigd in Deventer onder het KVK-nummer 64745031. Het adres van de uitgevende instelling is Maagdenburgstraat 60, Deventer. De website van de uitgevende instelling is www.WOAB.nl.

Contactpersoon: Henk de Jager, henk.de.jager@woab.nl, telnr. 0850-738648

De uitgevende instelling wordt bestuurd door H. de Jager (handelend als bestuurder van Cum Voluptate B.V., die bestuurder is van J2 B.V., die bestuurder is van WOAB Participaties B.V., die bestuurder is van WOAB Participaties GLD B.V., die bestuurder is van de uitgevende instelling.

De enig aandeelhouder van de uitgevende instelling is WOAB Participaties GLD B.V..

De UBO's van de Uitgevende Instelling zijn de H. de Jager, C.N Hunger en K. Jager.

Dit zijn de belangrijkste activiteiten van de uitgevende instelling, conform statuten:

- De aanschaf en exploitatie van energetische maatregelen die energie besparen en/of die duurzame energie opwekken danwel genereren;
- Het samenwerken met, het deelnemen in, het overnemen van en het voeren van bestuur over andere vennootschappen en ondernemingen;
- Het (doen) financieren, ook door middel van het stellen van zekerheden, van andere vennootschappen en ondernemingen;
- Het verkrijgen, beheren en vervreemden van registergoederen en roerende zaken, effecten en andere waardepapieren, het ter leen opnemen en ter leen verstrekken van gelden, het stellen van zekerheid ook voor schulden van derden;
- Het verstrekken van (periodieke) uitkeringen, het uitvoering geven aan pensioenregelingen en het aangaan van lijfrenteovereenkomsten;
- En het verrichten van al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.

De uitgevende instelling heeft de volgende handelsnamen: WOAB Gelderland B.V.

De uitgevende instelling verhandelt de volgende producten: energiebesparingsmaatregelen in de bestaande particuliere woningvoorraad.

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

- WOAB Kenniscentrum B.V. verzorgt de uitvoering van de exploitatie (monitoring, administratie van de lening), en brengt daarvoor kosten in rekening aan WOAB Gelderland B.V.

Nadere informatie over de risico's

Risico's verbonden aan de uitgevende instelling en haar onderneming

Risico dat minder huizen verduurzaamd worden dan verwacht

Het risico bestaat dat de uitgevende instelling minder huizen dan verwacht kan verduurzamen, of dat er een vertraging optreedt bij de realisatie van doelstellingen. Dit betekent dat de beschikbare kasstromen lager zullen zijn dan verwacht en mogelijk niet in staat is (volledig) aan haar verplichtingen onder de obligatielening te voldoen.

Risico dat WOAB-klanten de abonnementskosten niet betalen

Klanten die van de uitgevende instelling een woningabonnement afnemen zijn hoofdelijk aansprakelijke voor de verplichtingen onder het woningabonnement. Echter, het risico bestaat dat de klant toch de verplichtingen onder het contract, ook na incassoprocedure, niet kan of wil nakomen. Dit betekent dat, wanneer dit risico zich voordoet, de uitgevende instelling onverwacht lagere inkomsten zal genieten en mogelijk niet in staat is (volledig) aan haar verplichtingen onder de obligatielening te voldoen.

Risico van hoger van verwachte operationele kosten

Het risico bestaat dat de kosten die de uitgevende instelling moet maken ten behoeve van de woningabonnementen, de operationele kosten. Dit betekent dat de organisatiekosten van de uitgevende instelling, lokale lasten en belastingafdrachten, gedurende de looptijd hoger uitvallen dan verwacht. Indien dit risico zich voordoet, dan zal dit resulteren in onverwachts hogere kosten voor de uitgevende instelling en minder beschikbare kasstroom om de rente en aflossing onder de obligatielening te voldoen.

Risico van het wegvallen van contractspartijen

De uitgevende instelling zal met onder andere de hieronder beschreven partijen contracten afsluiten om diensten of producten af te nemen. Het risico bestaat dat één of meerdere partijen wegvallen en niet in staat zijn om hun verplichtingen na te komen jegens de uitgevende instelling. Indien dit risico zich voordoet, dan zal de uitgevende instelling de weggevallen partij moeten vervangen. Er is echter geen garantie dat de uitgevende instelling een weggevallen partij tijdig of tegen vergelijkbare voorwaarden zal kunnen vervangen. Indien één of meerdere partijen wegvallen kan dit resulteren in onverwachte kosten, vertraging van de realisatie van de woningabonnementen en/of structureel lagere inkomsten voor de uitgevende instelling.

- Aannemers: uitvoeren maatregelen, onderhoud en overnemen garanties
- Kredietbank Salland: gecombineerde factuur aan consumenten
- Kredietbank Salland: verstrekken leningen en garantie

Risico van faillissement van de Uitgevende Instelling

Het risico bestaat dat de uitgevende instelling niet aan haar financiële verplichtingen voldoet en failliet wordt verklaard. In dat geval zal een curator worden aangesteld die het bestuur van de Uitgevende Instelling overneemt en naar eigen inzicht zal trachten de 'boedel' van de failliete uitgevende instelling te gelde te maken om schulden aan crediteuren te voldoen. Hierbij zal voorrang worden gegeven aan de wettelijk preferente crediteuren zoals de Belastingdienst.

Indien dit risico zich voordoet betekent dat de obligatiehouders kunnen worden geconfronteerd met besluiten van de curator die niet in haar belang zijn waardoor zij haar investering in obligaties geheel of gedeeltelijk kan verliezen. De verstrekte zekerheidsrechten mitigeren dit risico enigszins voor obligatiehouders, echter, het kan niet geheel worden uitgesloten.

Risico van groei van de uitgevende instelling

Het risico bestaat dat bij groei van de uitgevende instelling, later verduurzaamde woningen niet conform verwachting presteren. De in "risico's verbonden aan de uitgevende instelling en haar onderneming" beschreven risico's zijn naar verwachting ook van toepassing op deze later toegevoegde woningabonnementen. De onderliggende contracten en de bijbehorende nieuwe obligatieleningen zullen voldoen aan gelijkwaardige voorwaarden en gepaard gaan met de volgende financiële ratio's:

- Een dekkingsgraad van 120% van de voor de obligatielening beschikbare kasstroom in een jaar gedeeld door de rente- en aflossingsverplichtingen onder deze financieringen.
- Er zal sprake zijn van minimaal 20% eigen vermogen of achtergestelde financiering.

Bij een groeiende portefeuille zal er sprake zijn van risicodeling over een grotere portefeuille woningabonnements. Het blijft mogelijk dat bij het optreden van de genoemde risico's de uitgevende instelling niet aan de verplichtingen van de obligatielening kan voldoen. In dat geval treden het beschreven scenario in geval van verzuim en de afspraken omtrent zekerheden en uitwinning in werking.

Risico's verbonden aan de obligatielening

Risico van beperkte verhandelbaarheid obligaties

De obligaties zijn beperkt overdraagbaar, enkel tussen obligatiehouders, en worden niet verhandeld op een gereguleerde markt, beurs of vergelijkbaar platform. De obligaties zijn zonder schriftelijke toestemming van de uitgevende instelling niet overdraagbaar. Het voorgaande betekent dat overdracht van de obligaties slechts beperkt mogelijk zal zijn, waardoor geïnteresseerden moeten uitgaan van een investering voor de duur van de looptijd.

Risico van herfinanciering van de obligatielening

De uitgevende instelling beoogt de obligatielening geheel af te lossen door deze te herfinancieren middels een vervangende (bancaire) financiering. Het risico bestaat dat deze herfinanciering, om welke reden dan ook, geen doorgang vindt of alleen tegen een hogere rente. Indien dit risico zich voordoet heeft de uitgevende instelling onvoldoende kapitaal om de obligatielening aan het einde van de looptijd af te lossen. Indien dit geval zich voordoet kunnen obligatiehouders besluiten om de stichting opdracht te geven om de verstrekte zekerheden uit te winnen om zo (een deel van) het aan de uitgevende instelling verstrekte bedrag te dekken.

Concentratie risico

De uitgevende instelling richt zich specifiek op de realisatie en exploitatie van de portefeuille woningabonnements, zij ontwikkelt daarnaast geen andere activiteiten. De uitgevende instelling is dus voor haar inkomsten geheel afhankelijk van de het exploitatieresultaat van de portefeuille woningabonnements. Het risico bestaat dat de inkomsten van de uitgevende instelling lager uitvallen dan verwacht terwijl zij geen alternatieve bron van inkomsten kent.

Risico waardering van de obligaties

Het risico bestaat dat gedurende de looptijd de waarde van de obligaties niet objectief te bepalen is, omdat geen openbare koers voor de obligaties wordt gevormd en geen andere regelmatige objectieve tussentijdse waardering van de obligaties plaatsvindt. Het risico bestaat daarmee dat bij overdracht van een obligatie, de obligatie niet, dan wel beperkt, dan wel niet tegen de gewenste of reële waarde verhandelbaar is, doordat een obligatiehouder die zijn obligatie wenst over te dragen geen koper vindt die de obligatie wil overnemen tegen de gewenste en/of reële waarde hiervan.

Risico waardedaling van de obligaties

Op een obligatie wordt een vaste rente vergoed die gedurende de looptijd niet zal wijzigen. De waardering van een obligatie is mede afhankelijk van de ontwikkeling van de marktrente. Een stijging van de marktrente leidt in beginsel tot waardedaling van een obligatie. Het risico bestaat dat derhalve bij verkoop van een obligatie, de waarde van de obligatie in het economisch verkeer lager is dan de hoofdsom, vanwege een hogere marktrente.

Risico van de non-recourse bepaling

De obligatielening bevat een non-recourse bepaling in artikel 10 van de obligatievoorwaarden. Deze bepaling houdt in dat 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 aandeelhouders of directie van de uitgevende instelling.

Risico van besluitvorming door de vergadering van obligatiehouders

De situatie kan zich voordoen dat een besluit wordt voorgelegd aan de vergadering van obligatiehouders die hierover met meerderheid van stemmen, conform de obligatievoorwaarden, mag besluiten. Het risico bestaat derhalve dat de genomen besluiten door de vergadering van obligatiehouders, bijvoorbeeld in het kader van de uitoefening van de zekerheidsrechten, 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 zal diverse contracten en overeenkomsten aan gaan. Ondanks de betrachtte zorgvuldigheid bij het aangaan van deze overeenkomsten kan verschil van mening tussen contractpartijen ontstaan, doordat (bijvoorbeeld) (i) interpretatieverschillen ontstaan of (ii) partijen onvoorzien niet aan hun verplichtingen kunnen/willen voldoen.

Risico van wijzigende wet- en regelgeving

Het risico bestaat dat door jurisprudentie, wijziging van wet- en/of regelgeving of politieke besluitvorming in algemene zin de positie van de uitgevende instelling, obligaties en/of obligatiehouders kan wijzigen. Dit zou mogelijk juridische, fiscale en/of financiële consequenties voor de obligatiehouders tot gevolg kunnen hebben.

Daarnaast wordt specifiek benoemd dat de wijze waarop de Nederlandse overheid (het rendement op) vermogen belast (momenteel in 'box 3') kan wijzigen, waardoor individuele obligatiehouders financieel benadeeld kunnen worden.

Risico van onderverzekering en calamiteiten

Het risico bestaat dat de uitgevende instelling onverwachts hoge kosten moet dragen 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. De hoogte van dergelijke risico's hangt af van de kans dat een dergelijke gebeurtenis zich voordoet en de schade die alsdan ontstaat. Dit is niet te voorspellen.

Risico van de nadelige effecten van Corona (Covid-19)

Nadrukkelijk wordt hierbij het risico genoemd dat directe of indirecte ('lockdown') nadelige effecten van Corona (Covid-19) een negatief effect kunnen hebben op de activiteiten van de uitgevende instelling en daarmee op haar financiële positie en prognose. Het zou kunnen betekenen dat er geen woningabonnementen kunnen worden uitgevoerd. Mogelijk kunnen klanten van de uitgevende instelling in een positie komen als gevolg van een economische teruggang dat ze niet of niet volledig in staat zijn aan hun betalingsverplichtingen te voldoen. Dit kan er tot in het uiterste geval toe leiden dat de uitgevende instelling onverwachts (deels) niet aan haar (rente) verplichtingen jegens de obligatiehouders kan voldoen.

Risico van samenloop van omstandigheden

Het risico bestaat dat 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 verplichtingen jegens de obligatiehouders kan voldoen.

Nadere informatie over de besteding van de opbrengst

De totale opbrengst van de aanbidding bedraagt € 200.000.

Dit bedrag kan ook lager zijn als niet op alle obligaties wordt ingeschreven. Er is geen minimale opbrengst.

De opbrengst wordt gebruikt voor de energetische verduurzaming van particuliere woningen. Van de opbrengst wordt € 4.000 gebruikt voor kosten gemoeid met de publicatie van de aanbidding.

De opbrengst is wel voldoende voor de financiering van de energetische verduurzaming van particuliere woningen in Gelderland.

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

Deze kosten bestaan uit doorlopende administratiekosten van de obligatielening en bedragen € 1.000 per jaar. Deze kosten worden gefinancierd uit de operationele kasstromen van de uitgevende instelling.

Nadere informatie over het rendement

Het rendement wordt uitgekeerd in de vorm van rente.

De rente bedraagt 4% op jaarbasis.

De belegger ontvangt de rente jaarlijks op de rente- en aflossingsdatum.

De obligatielening wordt gedurende de looptijd gedeeltelijk (ca. 70%) afgelost. Het overige deel (ca. 30%) van de obligatielening wordt aan het einde van de looptijd afgelost middels herfinanciering.

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

Het rendement wordt niet (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 uitgevende instelling is actief sinds 10 december 2015. De volgende financiële informatie is de meest recent beschikbare informatie.

Balans

De datum van deze informatie is 1 oktober 2020.

Het eigen vermogen bedraagt € 55.686 en bestaat uit:

- Reserves van € 55.685
- Geplaatst kapitaal van € 1

Het vreemd vermogen bedraagt € 403.526 en bestaat uit:

- Achtergestelde lening Gemeente Zutphen van € 400.000
- Overige kortlopende schulden € 3.526

De verhouding eigen vermogen / vreemd vermogen is 12/88 (weergegeven zoals 50/50, totaal 100). Na de uitgifte van de obligaties is deze verhouding 8/92 (weergegeven zoals 50/50, totaal 100).

Het werkkapitaal vermogen bedraagt € 269.686 en bestaat uit:

- Debiteuren + te factureren omzet € 31.186
- Vorderingen (incl. omzetbelasting) € 11.311
- Liquide middelen € 227.189

Het bedrag aan uitstaande leningen is € 400.000. Dit betreft de achtergestelde lening van de Gemeente Zutphen.

Zekerheden

De uitgevende instelling heeft geen zekerheden en geen garanties verleend.

Resultatenrekening

De volgende informatie ziet op periode 12 maanden of korter, einde periode is gelijk aan de balansdatum van de informatie hierboven en is de meest recent beschikbare informatie.

De omzet voor deze periode bedraagt € 86.198

De operationele kosten over deze periode bedragen € 5.132

De overige kosten over deze periode bedragen € 85.075

De resultante van ontvangen rente en betaalde rente bedraagt € 3.776

Het netto verlies over deze periode bedraagt € 233

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

Het bedrag aan eigen vermogen dat wordt ingebracht, is € 55.686 en bestaat uit:

- Reserves van € 55.685
- Geplaatst kapitaal van € 1

Er wordt geen additionele financiering aangetrokken.

De verhouding eigen vermogen / vreemd vermogen bedraagt 8 /92 na de uitgifte van de obligaties.

Het werkkapitaal vermogen bedraagt € 469.686 en bestaat uit:

- Debiteuren + te factureren omzet € 31.186
- Vorderingen (incl. omzetbelasting) € 11.311
- Liquide middelen € 427.189

Nadere informatie over de aanbieding en inschrijving

De aanbiedingsperiode begint op 23 december 2020 en eindigt op 23 januari 2021.

De uitgevende instelling is als enige bevoegd obligaties toe te wijzen. Zij kan zonder opgaaf van redenen een inschrijving weigeren. Zij kan tevens de inschrijvingsperiode verlengen, verkorten of opschorten, dan wel de aanbieding en uitgifte van de obligatielening intrekken voorafgaande of gedurende de (al dan niet verlengde) inschrijvingsperiode. In het laatste geval zullen de reeds gestorte gelden geheel worden teruggestort.

De uitgiftedatum van de obligaties is gelegen uiterlijk 14 dagen na sluiting van de inschrijvingsperiode. De ingangsdatum zal door de uitgevende instelling worden vastgelegd en aan de obligatiehouders worden gecommuniceerd.

Beleggers dienen zich in te schrijven via www.duurzaaminvesteren.nl