

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



Belangrijkste informatie over de belegging

Obligatielening van WOAB Overijssel B.V.

Dit document is opgesteld op 20-05-2021

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 obligatielening wordt aangeboden door WOAB Overijssel 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 Overijssel.

De website van de aanbieder is: www.woab.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. Het aangeboden of verwachte rendement op de obligaties is afhankelijk van de winst die WOAB Overijssel 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 dat WOAB-klanten de abonnementskosten niet betalen;
- * Risico's verbonden aan de obligatielening, waaronder het risico van beperkte verhandelbaarheid van obligaties;
- * Overige risico's, waaronder het risico van interpretatieverschillen met betrekking tot en niet nakomen van contracten en overeenkomsten.

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".

Wat is de doelgroep van deze belegging?

De obligaties wordt 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 (duizend euro).

De intrinsieke waarde van de obligatie is 1.000 (duizend euro).

De prijs van de obligatie is 1.000 (duizend euro).

Deelname is mogelijk vanaf 1.000 (duizend euro).

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 10 jaar (120 maanden).

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".

Wat zijn de kosten voor u als belegger?

Bovenop uw inleg betaalt u € 25,00 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 gebruikt om kosten af te dekken. € 0,98 wordt geïnvesteerd in de financiering van een borgstellingsfonds aangehouden bij Krediet Bank Salland ter garantie voor leningen aan particuliere klanten van WOAB.

Uw inleg behoort tot het vermogen van WOAB Overijssel B.V.

Meer informatie over het gebruik van uw 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 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, opgericht op 20-01-2017 en gevestigd in Deventer onder het KvK-nummer 67871259. Het adres van de uitgevende instelling is Maagdenburgstraat 60, 7421ZG, Deventer. De website van de uitgevende instelling is: www.woab.nl.

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

De uitgevende instelling wordt bestuurd door dhr. H. de Jager.

De aandeelhouder(s) van de uitgevende instelling zijn EnergieFonds Overijssel I en WOAB Participaties OV BV. Na uitgifte van de obligatielening zal de uitgevende instelling een 100% dochtervennootschap worden van WOAB Participaties OV BV, welke op haar beurt een dochtervennootschap is van J2 BV.

Dit zijn de belangrijkste activiteiten van de uitgevende instelling:

- * het verrichten van activiteiten op het gebied van het in de provincie Overijssel energetisch renoveren van woningen op basis van abonnementen, in de meest ruime zin;
- * het oprichten van, het deelnemen in, het samenwerken met, het financieren van, het zich op andere wijze interesseren bij, het voeren van beheer en van de directie over en het geven van adviezen en het verlenen van diensten aan andere vennootschappen en ondernemingen;
- * het zich (mede)verbinden voor en het stellen van zekerheid voor verplichtingen van dochtermaatschappijen, alsmede het verstrekken en aangaan van geldleningen;
- * en voorts het verrichten van al hetgeen met het bovenstaande in de ruimste zin verband houdt of daaraan bevorderlijk kan zijn.

De uitgevende instelling heeft de volgende handelsnamen: WOAB Overijssel 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

Er is een risico dat de uitgevende instelling minder huizen dan verwacht kan verduurzamen, of dat er een vertraging optreedt bij het verduurzamen van de beoogde 30 woningen, door lager dan verwachte interesse van huizeigenaren of een lager dan verwachte beschikbaarheid van aannemers en/of een langere

doorlooptijd. Indien dit risico zich voordoet zullen de kasstromen die de uitgevende instelling kent lager uitvallen dan verwacht waardoor zij mogelijk niet in staat is volledig en/of tijdig aan haar verplichtingen onder de obligatielening te voldoen waardoor obligatiehouders in het uiterste geval (een deel van) hun inleg kunnen verliezen.

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 en/of tijdig aan haar verplichtingen onder de obligatielening te voldoen waardoor obligatiehouders in het uiterste geval (een deel van) hun inleg kunnen verliezen.

De uitgevende instelling heeft een aantal maatregelen genomen om dit risico te beperken.

- Kredietbank Salland (KBS) toetst namens de uitgevende instelling de kredietwaardigheid van de deelnemer voor het woning abonnement wordt afgesloten. Iedere deelnemer wordt gescreend bij het BKR op een notatie als wanbetaler en geeft een overzicht van betalingsgedrag op de energierekening. KBS verzorgt ook het hele incassotraject voor de uitgevende instelling, waaronder het versturen van aanmaningen bij wanbetaling. KBS garandeert bovendien 4 maanden doorbetaling van abonnementsgeld aan de uitgevende instelling.
- De consument ontvangt een gecombineerde factuur voor de energierekening en het abonnementsgeld vanuit KBS. Dit betekent in de praktijk dat de consument binnen een maand een aanmaning ontvangt en het risico loopt afgesloten te worden van energie bij het structureel niet betalen van de energierekening. Als de consument de betaling aan de uitgevende instelling doelbewust wil frustreren is het mogelijk om achterstallige betalingen direct aan het energiebedrijf te voldoen buiten de gecombineerde factuur om. In dat geval moet de uitgevende instelling alsnog haar eigen incassotraject organiseren.
- De uitgevende instelling schat het risico op wanbetaling na bovenstaande maatregelen en reserveringen op <2% van het investeringsbedrag. De uitgevende instelling baseert zich daarbij op het trackrecord van kredietbank Salland. Om het resterende risico af te dekken neemt de uitgevende instelling een maandelijkse reservering van 2% van het abonnementsgeld.
- Het huidige wantbetalingspercentage van de deelnemers aangesloten bij de uitgevende instelling sinds 2015 is 0%.

Risico van hoger dan verwachte operationele kosten voor de uitgevende instelling

Het risico bestaat dat de kosten die de uitgevende instelling moet maken ten behoeve van de woningabonnementen, de operationele kosten, waaronder met name 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, inclusief de garantieverplichtingen, 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 waardoor zij mogelijk niet aan haar rente-, aflossing- of andere verplichtingen onder de obligatielening kan voldoen.

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

Concentratie risico

De uitgevende instelling richt zich specifiek op de realisatie en exploitatie van de portefeuille woningabonnementen, zij ontwikkelt daarnaast geen andere activiteiten. De uitgevende instelling is dus voor haar inkomsten geheel afhankelijk van de het exploitatieresultaat van de portefeuille woningabonnementen. Het risico bestaat dat de inkomsten van de uitgevende instelling lager uitvallen dan verwacht terwijl zij geen alternatieve bron van inkomsten kent. Als dit risico zich voordoet dan kan dit betekenen dat de uitgevende instelling mogelijk niet aan haar rente-, aflossing- of andere verplichtingen onder de obligatielening kan voldoen

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 obligatiehouder 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 (die de stichting houdt) 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 risico's zijn naar verwachting ook van toepassing op deze later toegevoegde woningabonnementen. De onderliggende contracten en de bijbehorende nieuwe obligatieleningen zullen voldoen aan voorwaarden. Bij een groeiende portefeuille zal er sprake zijn van risicodeling over een grotere portefeuille woningabonnementen. 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. Daarbij zijn de zekerheden van investeerders in deze obligatieleners beperkt tot het pandrecht op de vorderingen op het waarborgfonds woningabonnement met betrekking tot de woningen van welke de verduurzaming wordt gefinancierd door deze obligatielening.

Risico's verbonden aan de obligatielening

Risico van beperkte verhandelbaarheid obligaties

De obligaties zijn beperkt overdraagbaar, enkel tussen obligatiehouders en na toestemming van de uitgevende instelling, en worden niet verhandeld op een gereguleerde markt, beurs of vergelijkbaar platform. 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. Indien dit risico zich voordoet heeft de uitgevende instelling onvoldoende kapitaal om de obligatielening aan het einde van de looptijd af te lossen.

In dit geval kunnen obligatiehouders besluiten, temeer als de uitgevende instelling de obligatiehouders geen passend voorstel kan doen om alsnog aan haar verplichtingen te voldoen, 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.

Risico van waardebepaling van de obligaties

Gedurende de looptijd is de waarde van de obligaties niet objectief te bepalen, 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 indien dit risico zich voordoet, de waarde van de obligatie in het economisch verkeer (bijvoorbeeld bij verkoop) lager is dan de op een obligatie verschuldigde som waardoor een verkopende obligatiehouder in dat geval de obligatie met verlies zal moeten verkopen.

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. Deze clause beperkt het verhaalsrecht van de obligatiehouders.

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 betrouwbare zorgvuldigheid bij het aangaan van deze overeenkomsten kan verschil van mening tussen contractspartijen ontstaan, doordat (bijvoorbeeld) (i) interpretatieverschillen ontstaan of (ii) partijen onvoorzien niet aan hun verplichtingen kunnen/willen voldoen. Afwijkingen in de gemaakte afspraken door niet voorziene omstandigheden kunnen een negatieve invloed hebben op het verwachte rendement 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

Het risico bestaat 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, de obligaties en/of de obligatiehouders kan schaden waardoor de uitgevende instelling mogelijk niet aan haar rente-, aflossing- of andere verplichtingen onder de obligatielening kan voldoen. 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 waardoor de uitgevende instelling mogelijk niet aan haar

De investering levert wel genoeg inkomsten op voor 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 als bedoeld onder 'kosten') ontvangen uit de investering.

Nadere informatie over de financiële situatie van de uitgevende instelling

De uitgevende instelling is actief sinds 20-01-2017. De volgende financiële informatie is de meest recent beschikbare informatie.

Balans

De datum van deze informatie is 31-03-2021.

Het eigen vermogen bedraagt €8.155 en bestaat uit:

- Aandelen kapitaal €20.000
- Overige reserve -€11.845

Het vreemd vermogen bedraagt €272.398 en bestaat uit:

- Overige voorzieningen €1.593
- Schulden groepsmaatschappijen €265.000
- Belastingen €4.379
- Overige schulden €1.426

De verhouding eigen vermogen / vreemd vermogen is 3 / 97. Na de uitgifte van de obligaties is deze verhouding 3 / 97.

Het werkkapitaal bedraagt €53.688 en bestaat uit:

- Liquide middelen €59.493
- Belastingen -€4.379
- Overige schulden -€1.426

Het bedrag aan uitstaande leningen is €265.000 en betreft de schuld aan groepsmaatschappijen.

Zekerheden

De uitgevende instelling heeft wel zekerheden en geen garanties verleend aan obligatiehouders.

Toelichting op de zekerheden:

- Eerste pandrecht op alle vorderingen op het Waarborgfonds Woningabonnements, die verband houden met reeds gerealiseerde woningabonnements die gefinancierd worden met de obligatielening.

Resultatenrekening

De volgende informatie ziet op 01-01-2021 tot 31-03-2021 en is de meest recent beschikbare informatie.

De omzet voor deze periode bedraagt €88.210

De operationele kosten over deze periode bedragen €87.252

De overige kosten over deze periode bedragen €422

De nettowinst over deze periode bedraagt €537

Na de uitgifte van de obligaties bedraagt het werkkapitaal ca. €178.688, resultaat minus aflossing en rente kosten en belastingen.

Nadere informatie over de aanbieding en inschrijving

De aanbiedingsperiode begint op 25 mei 2021 en eindigt op 25 juni 2021.

De uitgevende instelling is als enige bevoegd obligaties toe te wijzen. Zij kan zonder opgaaf van reden 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 <https://www.duurzaaminvesteren.nl>