

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



## Belangrijkste informatie over de belegging

### Obligatielening van Xaam Verduurzamen II B.V.

Dit document is opgesteld op 10 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 Xaam Verduurzamen II B.V. De aanbieder is tevens uitgevende instelling van de obligatielening.

De uitgevende instelling is een separate juridische entiteit met als doelstelling het financieren van (een deel) van de waarde van de grond en opstallen in haar eigendom.

De website van de aanbieder is [www.xaam.nl](http://www.xaam.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 Xaam Verduurzamen II 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 of faillissement van de huurders van de uitgevende instelling;
- Risico's verbonden aan de obligatielening, waaronder, risico van herfinanciering van de obligatielening;
- Overige risico's, waaronder, het risico van fouten of disputen voortvloeiende uit overeenkomsten, wijzigende wet- en regelgeving of calamiteiten (o.a. Corona [Sars2]).

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 3.

### ***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.

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 10 jaar.

De rente op de obligaties is 5,25% 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 6.

### ***Wat zijn de kosten voor u als belegger?***

Bovenop uw inleg betaalt u €30 (3,0% 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 €0,00 gebruikt om kosten af te dekken. €1,00 wordt geïnvesteerd in de gedeeltelijke financiering van de waarde van de grond waarop een glastuinbouwcomplex en zonnestroomsysteem zal worden gerealiseerd.

Uw inleg behoort tot het vermogen van Xaam Verduurzamen II 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, opgericht op 18-09-2020 en gevestigd in Bladel onder het KvK-nummer 80353479. Het adres van de uitgevende instelling is Steenslag 1, 5531 MC te Bladel. De website van de uitgevende instelling is [www.xaam.nl](http://www.xaam.nl).

Contactpersoon: Maurice Schoenmakers, [obligaties@xaam.nl](mailto:obligaties@xaam.nl), 085 401 68 78

De uitgevende instelling wordt bestuurd door Sutor Investments B.V. welke wordt bestuurd door dhr. M. Schoenmakers.

De UBO van de uitgevende instelling is de dhr. M. Schoenmakers.

Dit zijn de belangrijkste activiteiten van de uitgevende instelling:

- Het exploiteren van onroerende goederen;
- Het verduurzamen van onroerende goederen;
- Het exploiteren van zonnepanelen.

De uitgevende instelling heeft de volgende handelsnamen: Xaam Verduurzamen II B.V.

De uitgevende instelling verhandelt de volgende producten: verduurzamen van onroerende goederen, het exploiteren van onroerende goederen, en het exploiteren van zonnepanelen.

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

- One Solar Beheer VI B.V. – Zal de grond waarop het glastuinbouwcomplex en zonnestroomsysteem gerealiseerd zal worden huren en exploiteren.

### **Nadere informatie over de risico's**

#### **Risico's verbonden aan de uitgevende instelling en haar onderneming**

#### **Risico dat de huurder One Solar Beheer VI B.V. haar betalingsverplichtingen aan de uitgevende instelling niet kan of wil nakomen**

De uitgevende instelling heeft een huurovereenkomst gesloten met One Solar Beheer VI B.V. Met een looptijd van 20 jaar. Voor de huur betaalt One Solar Beheer VI B.V. Een vergoeding van €600.000 per jaar. Het risico bestaat dat One Solar Beheer VI B.V. Haar verplichtingen onder de bovengenoemde overeenkomst waaronder de verplichting om €600.000 op jaarbasis te betalen aan de uitgevende instelling, ook na een incassoprocedure, niet kan (bijvoorbeeld door financiële problemen) of wil (dispuut of wanbetaling) nakomen.

Dit betekent dat, wanneer dit risico zich voordoet, de uitgevende instelling onverwacht lagere inkomsten zal genieten waardoor zij mogelijk niet aan de rente- en/of aflossingsverplichtingen onder de obligatielening kan voldoen.

**Risico van bedrijfsaansprakelijkheid**

Het risico bestaat dat de uitgevende instelling aansprakelijk wordt gesteld door derden die claimen door toedoen van de verhuur van de grond schade te hebben geleden. Indien dit risico zich voordoet en de schade niet gedekt wordt door een verzekering, dan zal de uitgevende instelling zelf de kosten van de schade moeten dragen waardoor zij mogelijk niet aan haar rente-, aflossing- of andere verplichtingen onder de obligatielening kan voldoen.

Ten tijde van de publicatie van het informatiememorandum is de uitgevende instelling niet bekend met enig overheidsingrijpen, rechtszaak of arbitrage (met inbegrip van dergelijke procedures die, naar weten van de uitgevende instelling, hangende zijn of kunnen worden ingeleid), welke een invloed van betekenis kunnen hebben of in een recent verleden hebben gehad op de financiële positie of de rentabiliteit van de uitgevende instelling.

**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 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.

**Risico's verbonden aan de obligatielening****Risico van beperkte verhandelbaarheid obligaties**

De obligaties zullen niet worden genoteerd op een gereguleerde markt/beurs, een mkb-groeimarkt of soortgelijk platform. Obligaties kunnen, zonder dat daarvoor toestemming van de uitgevende instelling vereist is, enkel tussen obligatiehouders worden overgedragen. Voor overdracht van een obligatie aan een niet-obligatiehouder is wel toestemming van de uitgevende instelling vereist.

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 zal gedurende de looptijd 50% van de hoofdsom aflossen middels reguliere jaarlijkse betalingen. Het resterende verschuldigde bedrag zal zij op de aflossingsdatum in een keer aflossen middels een herfinanciering van dit bedrag met 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.

De commerciële waarde van de verstrekte zekerheden (op de activa van de uitgevende instelling, waaronder de Grond en de (toekomstige) vorderingen uit de huurovereenkomst tussen de Uitgevende Instelling en One Solar Beheer VI B.V.) is getaxeerd op €7.350.000. Het betreffende taxatierapport is opgenomen in Bijlage 3 van het informatiememorandum.

**Risico 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. 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 clausule 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 het zonnestroomproject 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.

Specifiek wordt 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 rente-, aflossing- of andere verplichtingen onder de obligatielening 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. Nadrukkelijk wordt hierbij het risico genoemd dat directe of indirecte ('lockdown') nadelige effecten van het Corona (sars2) een negatief effect kunnen hebben op de verhuur van de grond en daarmee de financiële positie en prognose van de uitgevende instelling. De potentiële omvang van dit effect is nog onbekend maar kan zeer groot (negatief zijn).

#### **Nadere informatie over de besteding van de opbrengst**

De totale opbrengst van de aanbieding bedraagt €4.000.000.

Dit bedrag kan ook lager zijn als niet op alle obligaties wordt ingeschreven. De minimale opbrengst is €2.000.000.

De opbrengst wordt gebruikt voor de gedeeltelijke financiering van de waarde van de grond waarop een glastuinbouwcomplex en zonnestroomsysteem zal worden gerealiseerd. Van de opbrengst wordt €0,00 gebruikt voor kosten.

De opbrengst is wel voldoende voor de financieren van (een deel) van de waarde van de grond waarop een glastuinbouwcomplex en zonnestroomsysteem zal worden gerealiseerd.

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 5,25% per jaar.

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

Gedurende de looptijd wordt jaarlijks een deel van de obligatielening afgelost, in totaal 50% (€500 per obligatie met een nominale waarde van €1.000)

Het resterende deel van de obligatielening wordt in een keer afgelost op de aflossingsdatum middels een herfinanciering van de obligatielening

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 op 18 september 2020 opgericht en heeft nog geen activiteiten verricht.

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

De opbrengst van de aanbieding is naar verwachting €4.000.000

Het bedrag aan eigen vermogen dat wordt ingebracht, is €0 en bestaat uit:

Er wordt geen additionele financiering aangetrokken voor een bedrag.

Na de uitgifte van de obligaties is de verhouding eigen vermogen / vreemd vermogen 0/100.

Na de uitgifte van de obligaties bedraagt het werkkapitaal €855.000 en bestaat uit:

- Liquide middelen – €855.000

#### **Nadere informatie over de aanbieding en inschrijving**

De aanbiedingsperiode begint op 11 december 2020 en eindigt op 14 januari 2020

De uitgevende instelling is als enige bevoegd obligaties toe te wijzen en kan deze bevoegdheid delegeren aan DuurzaamInvesteren. 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 [www.duurzaaminvesteren.nl](http://www.duurzaaminvesteren.nl)