

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



Belangrijkste informatie over de belegging

Certificaten van Vastgoedvereniging de Leef en Groei Hoeve



Dit document is opgesteld op 31-3-2023

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 certificaten worden aangeboden door Vastgoedvereniging de Leef en Groei Hoeve. De aanbieder is tevens de uitgevende instelling van de certificaten. De uitgevende instelling is een vereniging zonder winstoogmerk.

Door het uitgeven van certificaten voorziet Vastgoedvereniging de Leef en Groei Hoeve in een deel van het geld dat nodig is voor de verbouwing van de de boerderij en omliggende grond aan de Heezestraat 2 in Maasbree (hierna te noemen de Hoeve) en alle bijkomende kosten en aan het aflossen van de certificaten die zijn opgehaald tijdens onze crowdfundingactie van 2021 en de hypotheek, voor de aankoop van de Hoeve. Deze financiering komt naast de ledeninleg, subsidies en donaties en een hypotheek van de Duitse GLS bank. Vastgoedvereniging De Leef en Groei Hoeve wil graag in verbinding staan met de maatschappij en daarom past financiering via certificaten bij ons project. De website van de aanbieder is www.leefengroeihoeve.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. Er worden vaste rentepercentages op de certificaten aangeboden, waarbij de rente wordt betaald vanuit de huurinkomsten van de 7 woningen die door de verbouwing van de Hoeve gerealiseerd worden. 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 certificaten-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 De Leef en Groei Hoeve mogelijk niet in staat is het aangeboden of verwachte rendement of zelfs uw inleg uit te keren, zijn:

- De huuropbrengsten zijn door huurderiving te laag om de kosten van de exploitatie te dekken;
- De kosten voor de verbouwing vallen hoger uit dan begroot;
- Er wordt geen bouwvergunning verleend voor het verbouwen van de boerderij, waardoor de Hoeve verkocht dient te worden. Bij dalende huizenprijzen zou de opbrengst van de verkoop lager kunnen zijn dan de totale schuld van de hypotheek en de certificaten.

De certificaten zijn niet verhandelbaar op een beurs of platform en daardoor beperkt verhandelbaar. Dat betekent dat er mogelijk geen koper is voor uw certificaat 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 certificaat voor een lagere prijs moet verkopen.

De certificaten zijn overdraagbaar. Desondanks kan het zijn dat er op een bepaald moment geen interesse is voor het overkopen van uw certificaat 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 certificaten voor een lagere prijs moet verkopen.

Er bestaan ook 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 certificaten worden aangeboden aan natuurlijke personen en aan rechtspersonen. Bij deelname van een rechtspersoon is deze certificaathouder, niet de contactpersoon.

Wat voor belegging is dit?

U belegt in een certificaat

De nominale waarde van het certificaat is €250,-

De prijs van het certificaat is €250,-

Deelname is mogelijk vanaf €250,-

De datum van uitgifte van de certificaten is 04-04-2023.

De looptijd van de certificaten is maximaal 10 jaar na uitgifte

De rente op de certificaten is 2% per jaar, 1% per jaar, of 0% per jaar, afhankelijk van de optie die u kiest. Verder heeft u de keuze om de rente in zijn geheel (2%) of gedeeltelijk (1%) uit te laten betalen aan een van onze projectpartners.

De certificaten 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?

Over uw inleg betaalt u geen emissiekosten.

Bij verkoop van uw certificaat betaalt u geen kosten.

Waar wordt uw inleg voor gebruikt?

Van elke euro van uw inleg wordt elke euro gebruikt voor de verbouwing van de Hoeve en alle bijkomende kosten en aan het aflossen van de certificaten die zijn opgehaald tijdens onze crowdfunding van 2021 en de hypotheek, voor de aankoop van de Hoeve. Uw inleg behoort tot het vermogen van Vastgoedvereniging de Leef en Groei Hoeve. Meer informatie over het gebruik van de 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 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 uitgevende instelling

De aanbieder is tevens de uitgevende instelling van de certificaten.

De uitgevende instelling is een vereniging, opgericht op 16-4-2021 en gevestigd in gemeente Peel en Maas, onder het KvK-nummer 862528525. Het adres van de uitgevende instelling is Heezestraat 2, 5993NM, Maasbree, Nederland. De website van de uitgevende instelling is www.leefengroeihoeve.nl.

Contactpersoon: Wouter Harperink, investeer@leefengroeihoeve.nl.

De uitgevende instelling wordt bestuurd door:

Wouter Harperink en Sander Raaijmakers.

Dit zijn de belangrijkste activiteiten van de uitgevende instelling:

Het verwerven van een stuk grond en opstellen gelegen in de gemeente Peel en Maas en het daarop ontwikkelen, realiseren en exploiteren van woon-/werkgebouwen

De uitgevende instelling heeft de volgende handelsnamen: Vastgoedvereniging De Leef en Groei Hoeve.

De uitgevende instelling heeft **Geen** (financiële) relaties met gelieerde entiteiten en/of personen. De vereniging heeft geen winstoogmerk.

Nadere informatie over de risico's

Hoge huurderiving: het risico bestaat dat er huurderiving plaatsvindt door leegstand of wanbetaling. Het risico op leegstand is voor de drie vast bewoonde woonunits redelijk klein. Deze woningen zullen steeds gevuld worden door leden van De Leef en Groei Hoeve. Deze woningen hebben een opzegtermijn van 3 maanden, waardoor er ruim de tijd is om te zoeken naar nieuwe leden, mocht een van de leden willen vertrekken. Voor de vier woningen die verhuurd gaan worden als Hart&Ziel huisjes, houden wij rekening in onze exploitatie met een leegstand van 1 maand per jaar. Wij verhuren op dit moment al 3 tijdelijke woonunits als Hart&Ziel huisjes sinds meer dan een jaar en hebben een constante vulling van de huisjes gehad, omdat wij ook een constante stroom van aanvragen voor het huren van een Hart&Ziel huisje ontvangen, waardoor we een geïnteresseerden lijst hebben opgebouwd. Hierdoor is het risico op een hogere leegstand klein. Ook het risico op wanbetaling is beheersbaar. Alle vaste huurders zijn aangesloten bij de beheerende Bewonersvereniging waardoor dat soort problemen vroegtijdig gesignaleerd kunnen worden. Mocht zich het risico toch voltrekken dan zal de Leef en Groei Hoeve wanbetalende huurders uiteindelijk uitzetten. Voor de Hart&Ziel huisjes moet de huur vooruit betaald worden. Mochten de inkomsten te laag zijn dan kan het zijn dat de Certificaathouder in een jaar geen rente ontvangt.

Stijging kosten verbouwing: het risico bestaat dat de kosten voor het verbouwen van de Hoeve hoger uitvallen dan begroot. De kans hierop is aanwezig, maar beheersbaar. Wij hebben een bouwprocesmanager in handen genomen die ruime ervaring heeft met projecten in onze gemeente. Wij werken met hem samen op basis van een fixed bouwbudget, zoals in onze begroting is opgenomen. Mochten de verbouwingskosten toch hoger uitvallen, dan zal Vastgoedvereniging De Leef en Groei Hoeve bezuinigen op de bouw op het gebied van materiaalkeuze en duurzaamheid en inzet van meer zelfwerkzaamheid.

Niet verkrijgen bouwvergunning: Er is sprake van het risico dat er geen bouwvergunning wordt verleend voor het verbouwen van de boerderij. Dit is geen waarschijnlijke situatie aangezien onze bestemmingsplanwijziging, met daarin opgenomen alle onderdelen die wij nodig hebben om de boerderij naar onze wens te kunnen verbouwen, reeds is aangenomen door het College van B&W. Tevens hebben wij uitgebreide omgevingsdialogen gehad waarin wij al onze plannen hebben gedeeld met de directe burens en hun opmerkingen hebben verwerkt in onze plannen en hebben zij hun vertrouwen in ons uitgesproken. Er zijn ook geen zienswijzen ingediend. Mochten we geen bouwvergunning krijgen, dan zal in het uiterste geval de Hoeve verkocht dienen te worden, zodat u als certificaathouder terugbetaald kan worden. Bij sterk dalende huizenprijzen zou de opbrengst van de verkoop lager kunnen zijn dan de totale schuld van de certificaten. Mocht de opbrengst van deze verkoop lager uitvallen dan het totaal aan openstaande schuld van de certificaten, dan zullen de certificaathouders naar rato van inleg worden afgelost.

Financieringsrisico en afhankelijkheid subsidies: Er is sprake van het risico dat de financiering voor de bouwfase niet volledig wordt opgehaald. Dit is geen waarschijnlijke situatie aangezien wij al een offerte hebben ontvangen voor een hypothecaire lening van de GLS bank. Voor de subsidies zijn wij reeds in gesprek met de provincie Limburg en ook de donaties verwachten wij met ons uitgebreide netwerk dat wij de afgelopen 2 jaar hebben opgebouwd snel binnen te kunnen halen. Als de subsidies lager uitvallen of

geheel wegvallen dan zullen we dit opvangen door te bezuinigen op de bouwkosten, of delen van de bouw van het project te laten vervallen. Wanneer er te weinig geld wordt opgehaald binnen de huidige termijn van de actie, dan zullen wij de termijn verlengen tot het volledige bedrag is opgehaald om te beginnen met de verbouwing van de Hoeve. Mochten we de financiering voor de bouwfase niet rond krijgen, dan zal in het uiterste geval de Hoeve verkocht dienen te worden, zodat u als certificaathouder terugbetaald kan worden. Bij sterk dalende huizenprijzen zou de opbrengst van de verkoop lager kunnen zijn dan de totale schuld van de certificaten. Mocht de opbrengst van deze verkoop lager uitvallen dan het totaal aan openstaande schuld van de certificaten, dan zullen de certificaathouders naar rato van inleg worden afgelost.

Vervroegde aflossing: Er is sprake van het risico op vervroegde aflossing als de verbouwing van de Hoeve niet door kan gaan. In dat uiterste geval zal de Hoeve verkocht dienen te worden, zodat u als certificaathouder terugbetaald kan worden. Bij dalende huizenprijzen zou de opbrengst van de verkoop lager kunnen zijn dan de totale schuld van de certificaten. Mocht de opbrengst van deze verkoop lager uitvallen dan het totaal aan openstaande schuld van de certificaten, dan zullen de certificaathouders naar rato van inleg worden afgelost.

Er is tevens sprake van een risico op vervroegde aflossing na oplevering van de verbouwing. Certificaten kunnen zoals beschreven in het certificatenreglement altijd voor het einde van hun nominale looptijd afgelost worden.

In geval van faillissement hebben de volgende uitkeringen voorrang op de uitbetaling van het rendement op certificaten: aflossing en rente op hypothecaire lening en leningen aan 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 vereniging 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 certificaten zal kunnen voldoen. Het risicoprofiel van de certificaten lijkt daardoor op het risicoprofiel van aandelen.

Nadere informatie over de besteding van de opbrengst

De totale opbrengst van de aanbieding bedraagt €640.000,-

De opbrengst wordt gebruikt voor de verbouwing van de Hoeve en alle bijkomende kosten en aan het aflossen van de certificaten die zijn opgehaald tijdens onze crowdfunding van 2021 en de hypotheek, voor de aankoop van de Hoeve. Van de opbrengst wordt 0% gebruikt voor kosten van een andere aard.

De opbrengst is onvoldoende voor de verbouwing van de Hoeve.

Het financieringstekort van €1.054.000,- wordt gefinancierd met een hypotheek van €630.000,- van de GLS Bank, een ledeninleg van €62.000,-, een subsidie deel van €300.000,- en donaties en overige inkomsten ter hoogte van €62.000,-.

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 op de certificaten is 2% per jaar, 1% per jaar, of 0% per jaar, afhankelijk van de optie die u kiest op het inschrijfformulier. Verder heeft u de keuze om de rente in zijn geheel (2%) of gedeeltelijk (1%) uit te laten betalen aan een van onze projectpartners.

Indien u kiest voor een optie met rente, wordt deze jaarlijks uitbetaald in de maand juli. De eerste uitbetaling vindt plaats in juli 2024. Wij maken rentevergoedingen altijd over naar het bankrekeningnummer dat u aan ons heeft opgegeven.

De belegger ontvangt de rente jaarlijks. Bij vervroegde aflossing keren wij de rente uit, berekend over deze kortere periode.

De investering levert niet genoeg inkomsten op vóór de eerste uitbetalingsdatum om uit die inkomsten 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 16-04-2021. De volgende financiële informatie is de meest recent beschikbare informatie.

Balans

De datum van deze informatie is 01-01-2023.

Het eigen vermogen bedraagt € 83.588,- en bestaat uit:

- Ledeninleg € 62.000,-
- Eigen vermogen € 21.588,-

Het vreemd vermogen bedraagt € 704.000,- en bestaat uit:

- Certificaten Leningen crowdlending 2021: € 304.000,-
- Hypothecaire lening aankoop Hoeve 2021: € 400.000,-

Het bedrag aan uitstaande leningen is € 704.000,-. De Certificaten Leningen crowdlending 2021 dient de aanbieder op 31-06-2023 afgelost te hebben. De hypothecaire lening aankoop Hoeve dient de aanbieder op 17-12-2023 afgelost te hebben.

De verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen is 11/89, totaal 100.

Met de uitgifte van de certificaten ter hoogte van € 640.000,- wordt de Certificaten Lening crowdfunding 2021 afgelost, waardoor na de uitgifte van de certificaten deze verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen 7/93 is, totaal 100.

Er wordt additionele financiering aangetrokken voor een bedrag van € 630.000,- in de vorm van een hypotheek. Er wordt verder additionele financiering aangetrokken voor een bedrag van € 300.000,- in de vorm van subsidies van de Provincie Limburg en als laatste worden er donaties en overige inkomsten aangetrokken voor een bedrag van € 40.412,-

Na de uitgifte van de Certificaten en het aantrekken van additionele financiering in de vorm van een hypothecaire lening, subsidies en donaties is de verhouding eigen vermogen/subsidies en donaties/vreemd vermogen 5/20/75, totaal 100.

Na de uitgifte van de Certificaten en het aantrekken van additionele financiering bedraagt het werkkapitaal € 1.694.000,- en bestaat uit:

Ledeninleg € 62.000,-
Eigen vermogen € 21.588,-
Subsidies Provincie Limburg € 300.000,-
Donaties en overige inkomsten € 40.412,-
Certificaten € 640.000,-
Hypothecaire Banklening € 630.000,-

Zekerheden

De uitgevende instelling heeft op dit moment zekerheden verleend aan hypotheekverstrekker voor een bedrag van € 400.000,-. De zekerheden zijn gevestigd op het woonhuis met aanhorigheden, ondergrond, cultuurgrond, erf en tuin, gelegen te Heezestraat 2, 5993NM, Maasbree.

Na het aantrekken van additionele financiering, wordt bovengenoemde hypotheek afgelost en wordt een nieuwe hypotheek aangegaan bij de Duitse GLS bank. Hiervoor verleent de uitgevende instelling dan zekerheden aan de GLS bank voor een bedrag van € 630.000,-. De zekerheden zijn gevestigd op het woonhuis met aanhorigheden, ondergrond, cultuurgrond, erf en tuin, gelegen te Heezestraat 2, 5993NM, Maasbree.

Resultatenrekening

De volgende informatie ziet op boekjaar 01-01-2022 tot 31-12-2022 en is de meest recent beschikbare informatie.

De omzet voor deze periode bedraagt €43.200

De operationele kosten over deze periode bedragen € 25.712,-

De overige kosten over deze periode bedragen € 3.904,-

De netto winst over deze periode bedraagt € 13.584,-

De volgende informatie ziet op de situatie na uitgifte van de certificaten. De opbrengst van de aanbieding is naar verwachting € 640.000,-. Het bedrag aan eigen vermogen dat wordt ingebracht, is € 83.588,- en bestaat uit:

- Leden inleg € 62.000,-
- Eigen vermogen € 21.588,-

Er wordt additionele financiering aangetrokken voor een bedrag van € 970.412,-. Deze financiering bestaat uit een hypotheek van de Duitse GLS bank voor een bedrag van € 630.000,-, een subsidie van de provincie Limburg voor een bedrag van € 300.000,- en donaties en overige inkomsten voor een bedrag van € 40.412,-.

Na de uitgifte van de Certificaten en het aantrekken van additionele financiering in de vorm van een hypothecaire lening, subsidies en donaties is de verhouding eigen vermogen/subsidies en donaties/vreemd vermogen 5/20/75, totaal 100.

Na de uitgifte van de Certificaten en het aantrekken van additionele financiering bedraagt het werkkapitaal € 1.694.000,- en bestaat uit:

Ledeninleg € 62.000,-
Eigen vermogen € 21.588,-
Subsidies Provincie Limburg € 300.000,-
Donaties en overige inkomsten € 40.412,-
Certificaten € 640.000,-
Hypothecaire Banklening € 630.000,-

Nadere informatie over de aanbieding en inschrijving

De aanbiedingsperiode begint op 04-04-2023 en eindigt op 31-05-2023. De inleg dient tijdens deze periode voldaan te worden.

Verdere relevante informatie met betrekking tot de aanbiedingsperiode:

Deze kan langer lopen indien de Vastgoedvereniging de Leef en Groei Hoeve dit nodig acht.

De uitgiftedatum van de certificaten is: 01-07-2023.

Verdere relevante informatie met betrekking tot de uitgifteperiode:

Beleggers dienen zich op de volgende manier in te schrijven: Beleggers kunnen via de webpagina www.leefengroeihoeve.nl/crowdlending certificaten kopen en zich inschrijven.