



# Informatiedocument

**Obligatieleningen**

**Cube Centre Vastgoedfonds CV**

1 januari 2020



Van Boom & Slettenhaar  
fondsmangement

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





## Belangrijke informatie over de belegging

Obligaties Tranche A en Tranche B  
Cube Centre Vastgoedfonds CV

Dit document is opgesteld op 1 januari 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.*

# INFORMATIEDOCUMENT

## Wat wordt er aangeboden en door wie?

De obligatieleningen worden aangeboden door de uitgevende instelling Cube Centre Vastgoedfonds CV.

De uitgevende instelling koopt het bedrijfsgebouw Cube Centre aan de Veluwezoom 7 te Almere. Ter financiering van dit vastgoedobject geeft de uitgevende instelling obligatieleningen uit.

De website van de aanbieder is: [www.cubecentre.nl](http://www.cubecentre.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 van Cube Centre Vastgoedfonds CV staat grotendeels vast (rente is vast, 10% voor obligaties Tranche A en 7,5% voor obligaties Tranche B) en is deels afhankelijk van marktomstandigheden (winstdeling van 25% van de verkoopwinst is afhankelijk van de verkoopwinst; deze winstdeling is gelijk voor alle obligatiehouders). De kans bestaat dat het rendement lager is dan verwacht of toegezegd. Er kan ook sprake zijn van verlies, waardoor u mogelijk minder rendement krijgt uitgekeerd of zelfs uw inleg of een deel daarvan verliest. De belangrijkste redenen waardoor Cube Centre Vastgoedfonds CV mogelijk niet in staat is het aangeboden en/of verwachte rendement of zelfs uw inleg terug te betalen, zijn:

- Tegenvallende verhuur
- Tegenvallende exploitatiekosten (CV-Kosten)
- Marktwaardedaling of tegenvallende marktwaardestijging

De obligaties zijn niet verhandelbaar op een beurs of platform en daarvoor beperkt verhandelbaar. Dat betekent dat er mogelijk geen koper is voor uw obligaties als u tussentijds van uw obligatie af wilt. U loopt dan het risico dat u niet op het door u gewenste moment uw geld terug kan krijgen en uw obligatie langer aan moet houden of uw obligatie 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'.

## Wat is de doelgroep van deze belegging?

De obligaties Tranche A worden exclusief aangeboden aan de obligatiehouders van B&S Cube Centre CV, de verkoper van het vastgoedobject. De obligaties Tranche B worden openbaar aangeboden. De obligaties zijn geschikt voor beleggers die zich eventueel het verlies van hun inleg kunnen permitteren.

De obligaties zijn niet geschikt voor beleggers die zich eventueel het verlies van hun inleg niet kunnen permitteren.

## Wat voor belegging is dit?

U belegt in een obligatielening. Dat wil zeggen dat u een lening verstrekt aan de uitgevende instelling Cube Centre Vastgoedfonds CV. Met de opbrengst van de obligatielening koopt en exploiteert de uitgevende instelling het groothandelscentrum voor de modebranche Cube Centre aan de Veluwezoom 7 te Almere. Uit de exploitatieopbrengsten van het vastgoedobject (lees: huur) moet de couponrente van de obligatieleningen voldaan worden.

De nominale waarde van de obligaties Tranche A is € 10.000 en voor obligaties Tranche B € 100.000. Omdat er geen emissiekosten berekend worden is de prijs van de obligaties gelijk aan de nominale waarde van de obligaties.

Deelname is mogelijk vanaf € 10.000 voor obligaties Tranche A en € 100.000 voor obligaties Tranche B. Er zijn geen emissiekosten.

De geplande datum van uitgifte van de obligaties is 3 februari 2020.

De looptijd van de obligaties is zeven (7) jaar. De uitgevende instelling kan deze looptijd met drie (3) jaar verlengen.

De rente (couponrente) op de obligaties is 10% per jaar voor obligaties Tranche A en 7,5% voor obliga-

# INFORMATIEDOCUMENT

ties Tranche B. Beide tranches hebben recht op een winstdeling van 25% van de verkoopwinst. Van verkoopwinst kan sprake zijn als het vastgoedobject voor een hoger bedrag wordt verkocht dan de fondsinvesteringen van € 6.500.000. De uitgevende instelling prognosticeert een winstdeling voor de obligatiehouders van 3% per jaar, zodat de prognose van het totaalrendement voor obligaties Tranche A uitkomt op 13% per jaar en voor obligaties Tranche B op 10,5%.

Meer informatie over het rendement vindt u in dit document onder het kopje 'Nadere informatie over de risico's'.

## Wat zijn de kosten voor u als belegger?

Over uw inleg betaalt u geen emissiekosten.

Bij verkoop van uw obligatie betaalt u geen kosten.

Bij verkoop van het vastgoedobject worden (indien van toepassing) verkoopkosten in mindering gebracht op de verkoopopbrengst, zoals overdrachtsbelasting, notariskosten, makelaarskosten en eventuele overige advies en transactiekosten. Deze verkoopkosten hebben invloed op de uitkomst van de winstdelingsregeling.

## Waar wordt uw inleg voor gebruikt?

Van elke euro van uw lening wordt 0,023 euro gebruikt om kosten af te dekken. 0,977 euro wordt geïnvesteerd in het vastgoedobject Cube Centre aan de Veluwezoom 7 te Almere.

Uw lening behoort tot het vreemd vermogen van Cube Centre Vastgoedfonds CV.

Meer informatie over het gebruik van uw obligatielening 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 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.

De aanbieder is tevens de uitgevende instelling, te weten Cube Centre Vastgoedfonds CV.

De uitgevende instelling is een commanditaire vennootschap, opgericht op 21 november 2019 en gevestigd te Hilversum onder het KvK-nummer 76521729. Het adres van de uitgevende instelling is Emmastraat 53, 1213 AK Hilversum. De website van de uitgevende instelling is [www.cubecentre.nl](http://www.cubecentre.nl).

Contactpersoon is de heer E. Slettenhaar, [e.slettenhaar@vanboomslettenhaar.nl](mailto:e.slettenhaar@vanboomslettenhaar.nl) en [info@vanboom-slettenhaar.nl](mailto:info@vanboom-slettenhaar.nl). Telefoon 035-5232600.

De belangrijkste activiteiten van de uitgevende instelling zijn: aankoop, beheer en exploitatie van het vastgoedobject Cube Centre te Almere. De aanbieder/uitgevende instelling wordt bestuurd door haar beherende vennoot Cube Centre Management BV. Deze wordt bestuurd door Van Boom & Slettenhaar Fondsmanagement BV. Deze wordt bestuurd door de heren G. van Boom en E. Slettenhaar.

De uitgevende instelling voert geen handelsnamen of merken.

# INFORMATIEDOCUMENT

## Nader informatie over de risico's

Zie hoofdstuk 2 van het prospectus dd 1 januari 2020 voor een uitvoerige beschrijving van alle risico's.

De couponrente moet betaald worden vanuit de cashflow van de uitgevende instelling. Deze cashflow wordt gegenereerd door de verhuur van het vastgoedobject. De verkoopwaarde van het vastgoedobject wordt ook voor een belangrijk deel bepaald door de verhuur en bezettingsgraad van het vastgoedobject. Dit betekent dat de verhuur, leegstand, debiteuren en alles wat met de exploitatie (CV-Kosten) van het vastgoedobject te maken heeft van groot belang is voor het risicoprofiel van de obligaties. Dit betekent tevens dat het management van het vastgoedobject van groot belang is. Op deze kosten moet niet bespaard worden omdat dit asset en property management van vitaal belang is voor de verhuur en de bezettingsgraad van Cube Centre.

Er kan een belangenconflict ontstaan als de belangen van de uitgevende instelling en de obligatiehouders uiteen gaan lopen. Dit belangenconflict kan bijvoorbeeld ontstaan aan het einde van de looptijd van de obligatieleningen. Dan moet besloten worden of verkoop wenselijk is of dat verlenging van de obligatieleningen beter is. Ook kan alsdan besloten worden het vastgoedobject (deels) te herfinancieren, terwijl wellicht de obligatiehouders of de uitgevende instelling het vastgoedobject liever zouden willen verkopen. Ook kan er een belangenconflict ontstaan indien de uitgevende instelling niet meer (geheel of gedeeltelijk) door gebrek aan huurinkomsten of onverwacht gestegen exploitatiekosten (CV-Kosten) aan haar renteverplichtingen kan voldoen.

De uitgevende instelling wordt overwegend gekapitaliseerd door vreemd vermogen, lees obligatieleningen. Hierdoor zal de uitgevende instelling ook een beperkt eigen vermogen hebben. Dit betekent dat de buffer aan eigen vermogen ook beperkt is waardoor bij tegenvallende resultaten de uitgevende instelling relatief snel niet meer aan haar verplichtingen ten aanzien van de obligatieleningen zal kunnen voldoen. Het risicoprofiel van de obligaties lijkt daardoor op het risicoprofiel van aandelen.

De andere risico's zijn:

- Beperkte handelbaarheid
- Aflossingsrisico
- Risico exit scenario
- Renterisico
- Risico's m.b.t. vermogensstructuur
- Wijzigingen in wet- en regelgeving
- Leegstand
- Huurrisico
- Staat van onderhoud risico

## Nadere informatie over de besteding van de opbrengst

De totale opbrengst van de aanbieding bedraagt € 4.900.000.

De opbrengst wordt gebruikt voor de aankoop en gedeeltelijke verbouwing van Cube Centre aan de Veluwezoom 7 te Almere. Van de opbrengst wordt € 150.000 gebruikt voor kosten met betrekking tot de oprichting en marketing.

De opbrengst is voldoende voor de aankoop van het vastgoedobject en de bijkomende kosten zoals overdrachtsbelasting en kosten voor de verbouwing van het souterrain om het vastgoedobject verder verhuurgereed te maken.

De uitgevende instelling heeft naast de hierboven genoemde kosten met betrekking tot de investeringen geen andere kosten.

## Nadere informatie over het rendement

Het direct rendement wordt uitgekeerd in de vorm van couponrente.

Daarnaast is er sprake van een winstdeling. Dit wordt het indirect rendement genoemd. Dit indirect rendement wordt, indien hiervan sprake is, ineens en in zijn geheel uitgekeerd na verkoop van het vastgoedobject.

De rente voor obligaties Tranche A bedraagt 10,0% per jaar. De rente voor obligaties Tranche B bedraagt 7,5% per jaar. De rente op alle obligaties wordt halfjaarlijks achteraf betaald.

# INFORMATIEDOCUMENT

De aflossing van de obligatieleningen kan worden gerealiseerd door de uitgevende instelling door het vastgoedobject te verkopen of te herfinancieren. Indien de totale huur van het vastgoedobject met 1,8% per jaar stijgt gedurende de looptijd van de obligaties en de kapitalisatiefactor (koopsom uitgedrukt als een factor van de huur) gelijk blijft, is de verkoopopbrengst voldoende om alle obligatieleningen af te lossen op de einddatum. In dit scenario is de verkoopopbrengst niet toereikend voor een winstdeling.

De winstdeling van 25% van de verkoopwinst geldt voor alle obligatieleningen, dus zowel voor obligaties Tranche A als voor obligaties Tranche B. Deze winstdeling kan alleen uitgekeerd worden bij verkoop van het vastgoedobject indien de verkoopopbrengst hoger is dan de totale investeringen bij aanvang.

Indien de aflossing van de obligatieleningen gerealiseerd wordt door een herfinanciering van de leningen, zal er geen verkoop van het vastgoedobject plaatsvinden en zal er alsdan ook nog geen winstdeling ontstaan. Bij (interne) herfinanciering kan het dus zijn dat de couponwaarde afgelost wordt en de obligatiehouders een claim krijgen op mogelijke toekomstige winstdeling. Dit betekent dat in dit scenario de winstdeling dus later komt terwijl de obligatieleningen al volledig zijn afgelost.

De investering levert genoeg inkomsten op voor de eerste uitbetalingsdatum om uit die inkomsten de rente van alle obligatiehouders te kunnen vergoeden.

De couponrente wordt vergoed vanuit de huurinkomsten van het vastgoedobject.

Er zijn naast de obligatiehouders en andere leninggevers geen andere personen die inkomsten (anders dan bedoeld onder CV-Kosten) ontvangen uit de investering.

## Nadere informatie over de financiële situatie van de uitgevende instelling

De uitgevende instelling is opgericht op 21 november 2019 en heeft haar activiteiten nog niet aange-

vangen. Zodoende kan er alleen pro forma financiële informatie worden verstrekt.

### Balans

De datum van deze informatie is 1 januari 2020.

Pro-forma openingsbalans*	
Cube Centre Vastgoedfonds CV	
na transactie	
<b>Actief</b>	
Terreinen en gebouwen	6.350.000
Fondskosten	150.000
Liquide middelen	100.000
<b>Totaal activa</b>	<b>6.600.000</b>
<b>Passief</b>	
Geplaatst en gestort kapitaal	100.000
Langlopende schulden	6.500.000
<b>Totaal passiva</b>	<b>6.600.000</b>
(Alle bedragen in Euro)	
* Op deze pro-forma openingsbalans is geen accountantscontrole toegepast.	

### Zekerheden

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

### Emissie

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

De opbrengst van de aanbieding is naar verwachting € 4.900.000.

Het bedrag aan eigen vermogen is € 100.000 en bestaat uit inbreng van de commanditair vennoot.

Er wordt additionele financiering aangetrokken voor een bedrag van € 1.600.000.

Na uitgifte van de obligaties is de verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen 0,02/99,98.

Na uitgifte van de obligaties bedraagt het werkkapitaal (liquiditeitsreserve) € 100.000.

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

De aanbiedingsperiode begint op 1 januari 2020 en eindigt op 31 december 2020.

De uitgiftedatum van de obligaties is 3 februari 2020.

Beleggers dienen zich op de volgende manier in te schrijven: opsturen van een volledig ingevulde Verklaring van Deelname voorzien van een kopie paspoort.

### **Prospectus**

Dit informatiedocument is tevens opgenomen als bijlage 7 van het prospectus van de obligatieleningen van Cube Centre Vastgoedfonds CV, gedateerd 1 januari 2020. Hiermee vormt het informatiedocument een integraal onderdeel van dit prospectus.



Van Boom & Slettenhaar

fondsmanagement

Emmastraat 53

1213 AK Hilversum

035 523 26 00

[info@vanboomslettenhaar.nl](mailto:info@vanboomslettenhaar.nl)

[www.vanboomslettenhaar.nl](http://www.vanboomslettenhaar.nl)