



Grond Obligatie Fonds I B.V.

Brochure



INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	1
GROND IN HET ALGEMEEN	2
GROND OBLIGATIE FONDS I B.V.	3
INITIATIEFNEMER EN BEHEERDER	4
DOEL VAN HET FONDS	5
RENDEMENT	6
ZEKERHEIDSSTELLING	7
AFM	8

© 2013 – Aan de inhoud van deze documentatie kunnen geen rechten worden verleend. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar worden gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of op enige andere manier, zonder voorafgaande toestemming van Grond Obligatie Fonds 1 B.V.

GROND IN HET ALGEMEEN

Grond is een van de primaire levensbehoeften van de mens. Grond is nodig voor ons voedsel, voor de winning van grondstoffen en om op te wonen. Oorlogen zijn en worden gevoerd om grond. Historisch gezien is grond daarom een zeer interessant vermogensbestanddeel. Grond is tastbaar en kan niet vergaan; beleggingsdeskundigen wijzen daarom steeds vaker op de interessante aspecten van grond.

De wereldbevolking groeit enorm en de vraag naar grond en grondstoffen blijft groeien. Hierdoor ontstaat een nog grotere schaarste aan grond. Door de verwachte schaarste en de ontwikkelingen in de wereld wordt grond alleen maar interessanter. Mark Twain formuleerde het al eens: "Buy land, they are not making it anymore". Grond is echter door de lange ontwikkelingstermijn en het lage cashflow genererend vermogen ook een ingewikkeld vermogensbestanddeel. Grond is daarom voor velen een onbekende beleggingscategorie.

Grond in Nederland

Grond in Nederland is al sinds het ontstaan van Nederland schaars; er is altijd behoefte aan grond. Grond is tastbaar, kan niet vergaan en de gebruiksmogelijkheden ervan zijn bepalend voor de grondwaarde. In Nederland is vanwege de schaarste planologische wet- en regelgeving opgesteld om een weloverwogen invulling te geven aan de gebruiksmogelijkheden van grond. Deze wet- en regelgeving komt tot uiting in bijvoorbeeld de Wet op de Ruimtelijke Ordening, waarbij overheid, provincies en gemeenten hun structuurvisies publiceren. Dit biedt marktpartijen kansen om strategische posities in te nemen. De grondmarkt is in Nederland daarom altijd het speelveld geweest van banken, verzekeraars, pensioenfondsen, institutionele beleggers, projectontwikkelaars en gemeenten. Investeren in Nederlandse grond is erg interessant om meerdere redenen:

- Grond is tastbaar en vergaat niet
- Grondbezit in Nederland is mogelijk en goed geregeld
- De grondmarkt is transparant vanwege notariële leveringen en registratie in het Kadaster
- De Nederlandse bevolking groeit nog steeds
- Het aantal inwoners per huishouden daalt
- Er is al jaren sprake van een groeiend tekort aan woningen
- Nederland is al eeuwen een belangrijk handelsland in de wereld

GROND OBLIGATIE FONDS I B.V.

Grond is een relatief onbekende beleggingscategorie voor particuliere investeerders. Sinds een jaar of tien wordt steeds meer strategisch gelegen grond aan particulieren aangeboden op basis van een verkavelingsconcept. Nadeel van deze investering is dat er niet of nauwelijks rendement wordt gerealiseerd tot een bestemmingswijziging plaatsvindt.

Grond Obligatie Fonds I B.V. brengt daar verandering in door een obligatielening uit te schrijven. Hierbij wordt een vaste rente uitgekeerd van 6% per jaar over een looptijd van vijf jaar met een zekerheidsstelling, waarbij het eerste recht van hypotheek bij een stichting rust die de belangen van de obligatiehouders waarneemt.



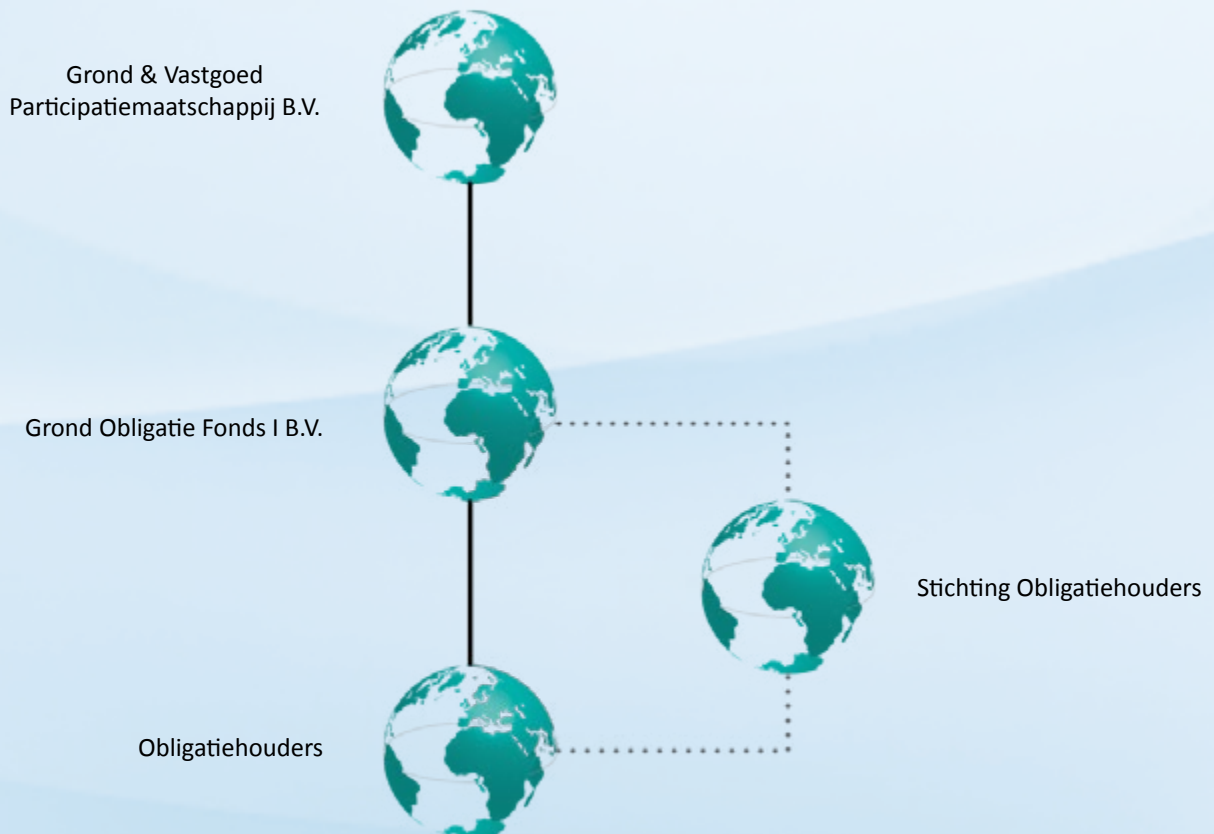
INITIATIEFNEMER EN BEHEERDER

Grond & Vastgoed Participatiemaatschappij B.V. is de initiatiefnemer en tevens beheerder van het fonds. De feitelijk leidinggevende van deze vennootschap is de heer Drs. J.L.C.N. Bertholet.

Drs. J.L.C.N. Bertholet heeft nadat hij zijn studie Bedrijfskunde aan de Vrije Universiteit te Amsterdam heeft afgerond ruime kennis en ervaring opgedaan in de grondmarkt. Hij is oprichter, middellijk bestuurder en enig aandeelhouder van de besloten vennootschap De Grondmakelaar B.V.

Die onderneming houdt zich voornamelijk bezig met de aan- en verkoop van gronden alsmede de bemiddeling daarvan. De gronden waarbij De Grondmakelaar B.V. is betrokken zijn hoofdzakelijk strategisch gelegen gronden op verschillende plaatsen in Nederland.

Organogram



DOEL VAN HET FONDS

Grond Obligatie Fonds I B.V. schrijft een obligatielening uit met een totale nominale waarde van 15 miljoen euro. Met dit vermogen zal Grond Obligatie Fonds I B.V. voornamelijk investeren in strategisch gelegen gronden in Nederland.

Het beleggingsbeleid van de vennootschap is gericht op het behalen van een zo stabiel mogelijke opbrengst uit het doorverkopen van deze gronden. Het obligatiefonds is flexibel en zal samenwerkingen aangaan met grondaanbieders die de gronden actief in de markt zetten. Daarnaast zal het obligatiefonds samenwerken met andere partijen. Bijvoorbeeld, met professionele ontwikkelaars, institutionele beleggers, banken, verzekeringsmaatschappijen, pensioenfondsen, etc...

Op deze wijze wordt voor de gehele looptijd van het fonds een resultaat gecreëerd, waardoor de risico's voor de obligatiehouders zo beperkt mogelijk worden gehouden.

Kernpunten

- Obligaties van 25.000,- euro (verplichte minimale afname van 4 per obligatiehouder)
- Vaste rentevergoeding: 6% per jaar
- Looptijd: 5 jaar
- Beschikbaar: 600 obligaties
- Zekerheid: eerste recht van hypotheek op de grond bij een stichting



RENDEMENT

Vertrouwen in ondernemerschap wordt altijd beloond. Grond Obligatie Fonds I B.V. geeft een jaarrendement van 6%. De keuze voor obligaties als beleggingsvorm is ingegeven door de ideale combinatie van een looptijd van 5 jaar en een vaste rentevergoeding van 6% per jaar. De rente uitbetalingen worden verricht halfjaarlijks op de navolgende data; 30-06 en 31-12. De IRR komt hierdoor uit op 6,089%. Op de vervaldag krijgt u de nominale waarde van uw inleg terugbetaald.

Rekenvoorbeeld

Bij een inleg van € 100.000,- ziet het rekenvoorbeeld er als volgt uit;

Jaar 1	Rente 6%	€ 6.000,-
Jaar 2	Rente 6%	€ 6.000,-
Jaar 3	Rente 6%	€ 6.000,-
Jaar 4	Rente 6%	€ 6.000,-
Jaar 5	Rente 6%	€ 6.000,-



ZEKERHEIDSSTELLING

Ter meerdere zekerheidsstelling voor de obligatiehouders is de Stichting Obligatiehouders Grondfonds opgericht die door een parallelle vordering de belangen van de obligatiehouders vertegenwoordigt. Op alle gronden die door het fonds worden aangekocht wordt een eerste recht van hypotheek verstrekt aan de stichting.

Stichting Obligatiehouders Grondfonds

De belangen van de obligatiehouders worden behartigd door de Stichting Obligatiehouders Grondfonds. Tot de taken van de stichting behoren onder meer het houden van toezicht op de naleving van de obligatievoorwaarden door Grond Obligatie Fonds I B.V. Daarnaast is aan de stichting de bevoegdheid toegekend om een vergadering van obligatiehouders bijeen te roepen en verkrijgt de stichting een eerste recht van hypotheek op alle aan te kopen gronden.

De stichting houdt zetel in Amsterdam en de bestuurder van de stichting is de heer Mr. M. Pet.

Aankoopbeleid

Het beleggingsbeleid van Grond Obligatie Fonds I B.V. is gericht op het behalen van een zo stabiel mogelijke opbrengst uit de gronden. Er zullen geen onnodige risico's worden genomen en als uitgangspunt heeft te gelden dat gronden op verschillende plaatsen in Nederland worden aangekocht om zo een goede spreiding te hebben. Bij het doen van een aankoop zal Grond Obligatie Fonds I B.V. zoveel mogelijk de volgende criteria in acht trachten te nemen;

- de gronden moeten liggen in een gebied waar een structuurvisie over is gepubliceerd;
- er moet een bepaalde verwachtingswaarde zijn als gevolg van toekomstige planologische ontwikkelingen;
- de objecten moeten goed verhandelbaar zijn middels directe doorverkoop, verkaveling of certificering;

Met betrekking tot de aankoop kan Grond Obligatie Fonds I B.V. eventueel ter onderbouwing; taxaties, grondonderzoeken, of commerciële waarde berekeningen laten verrichten door derden.

Tevens is het Grond Obligatie Fonds I B.V. verplicht een eerste recht van hypotheek te vestigen op de gronden. Dit eerste recht van hypotheek verkrijgt de stichting ten behoeve van de belangen van de obligatiehouders.

AFM

Grond Obligatie Fonds I B.V. heeft op haar website en al haar reclame-uitingen opgenomen dat zij niet onder toezicht van de AFM handelt en dat zij geen vergunnings- en prospectusplicht heeft. Waarom dat zo is staat hieronder uitgelegd.

Prospectusplicht

Een onderneming die effecten aanbiedt is wettelijk verplicht het prospectus te laten goedkeuren door de AFM. Pas als het prospectus is goedgekeurd mag een onderneming effecten aanbieden.

De AFM controleert of het prospectus volledig, consistent en begrijpelijk is. De AFM controleert niet of de informatie in het prospectus juist is. Een goedgekeurd prospectus houdt niet in dat de partij die de effecten aanbiedt zonder meer betrouwbaar is. Een goedgekeurd prospectus houdt ook niet in dat de AFM de aanbieding goedkeurt.

Vergunningplicht

Naast de prospectusplicht bestaat er ook een vergunningplicht. Kort gezegd moeten alle financiële partijen die financiële diensten of producten aanbieden, bemiddelen of adviseren aan consumenten, beschikken over een AFM-vergunning. De AFM verstrekt een vergunning nadat onder meer is getoetst op deskundigheid, betrouwbaarheid en integere bedrijfsvoering. Zonder AFM-vergunning mogen financiële ondernemingen niet actief zijn, tenzij zij gebruik kunnen maken van een vrijstelling.

Vrijstelling

In sommige situaties geldt een vrijstelling en heeft de onderneming geen prospectusplicht (bij het aanbieden van effecten) of vergunningplicht (bij het aanbieden van beleggingsobjecten en bij het aanbieden van deelnemingsrechten in beleggingsinstellingen).

Een van de situaties waarin de vrijstelling geldt, is wanneer de aangeboden effecten slechts kunnen worden verworven tegen een tegenwaarde van ten minste € 100.000,- per belegger. De reden van de vrijstelling is dat je van consumenten, die voor beleggingen kiezen met een minimale investering van € 100.000, mag verwachten dat zij voldoende deskundig en professioneel zijn om de aard van aangeboden producten en de aanbieder van de producten goed te kunnen beoordelen.

Vrijstellingsvermelding

Als belegger kunt u daarom onderstaande afbeelding tegenkomen. Hierdoor weet u dat de aanbieding niet onder het toezicht van de AFM valt en dat je als belegger rekening moet houden met andere risico's dan wanneer de aanbieding wel onder het toezicht zou vallen.

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



Grond Obligatie Fonds I B.V.

Grond Obligatie Fonds I B.V. staat niet onder toezicht van de AFM. De vennootschap heeft voor de aangeboden belegging geen prospectusplicht en vergunningplicht op basis van artikel 5.3 lid 1 onderdeel c van de Wft.

Meer informatie?

Voor meer informatie omtrent wet- en regelgeving verwijzen wij u naar de website van de AFM.

BETROKKEN PARTIJEN

Beheerder

Grond & Vastgoed Participatiemaatschappij B.V.
Wilhelminastraat 6 A
1501 CT Zaandam

Uitgevende instelling

Grond Obligatie Fonds I B.V.
Wilhelminastraat 6 A
1501 CT Zaandam

Belangenorganisatie Obligatiehouders

Stichting Obligatiehouders Grond Fonds
Joop Geesinkweg 901-999
1096 AZ Amsterdam

Accountant

FoedererDFK
Kerkbuurt 23
1511 BB Oostzaan

Notaris

Robbert's Notariskantoor
Limmerhoek 31
1811 BA Alkmaar



GROND OBLIGATIE FONDS I B.V.

www.grondobligatie.nl



Grond Obligatie Fonds I B.V.

Wilhelminastraat 6 A

1501 CT Zaandam

Postbus 1255

1500 AG Zaandam

Tel: 075-7600777

Fax: 075-7600770

Kvk: 56340990

info@grondobligatie.nl

www.grondobligatie.nl